

AGRIMENSURA

Publicación Oficial de la
Asociación de Agrimensores del Uruguay

Nº 42
Año 2005



SUMARIO



REVISTA AGRIMENSURA

No. 42 - Diciembre 2005

Publicación Oficial de la Asociación de Agrimensores del Uruguay

Fundada el 26 de abril de 1928
Treinta y Tres 1334-Ap.503
Telefax: 9159373
asoagrim@adinet.com.uy
www.agrimensores.org.uy

Portada:
"Orígenes de la Propiedad Horizontal"

Impreso en:
IMPRESORA CENTRAL S.A.
Domingo Aramburu 2079
Telfax 209 0214
icsa@adinet.com.uy

EDITORIAL

Estimados colegas y amigos de la agrimensura, es un placer y un honor poder comunicarme con ustedes, máxime a través de una edición de la Revista de Agrimensura, publicación de enorme jerarquía y utilidad para todos, en oportunidad que se me ofrece y por ende agradezco y valoro profundamente.

Un balance de este primer lustro de un nuevo siglo, inicio del tercer milenio, nos indica que las dificultades de acción y entendimiento que encaramos son las mismas que históricamente enfrentó nuestra profesión, tenaz y dignamente representada por la Asociación de Agrimensores del Uruguay desde el año 1928.

En relación con otras profesiones, a su propio decir "superpobladas", la nuestra parece tener tradicionalmente un reducido número de activos, pero nos consta que con la adecuada capacidad de respuesta para atender las circunstancias debidas.

Nuestra profesión, plenamente vocacional por ir más allá de una simple afinidad a los números o a las letras (al requerir una investigación preliminar de derechos para luego trabajar en el sitio, ingresando al íntimo mundo del hogar o la empresa del cliente, conviviendo en sus dominios con la gente, retornar a nuestro estudio y procesar lo realizado a través de cálculos y gráficos para llegar a plasmar nuestro criterio final en un documento, incluso después de gestiones administrativas que también tuvimos que encarar), nos induce a una actitud conciliadora no solo de hechos y de derechos, sino sobre todo en el relacionamiento humano, que a veces se confunde con un perfil bajo, o más aun dejadez, ante avasallamientos de nuestra acción.

No nos subestimemos ni nos dejemos subestimar.

Los avances tecnológicos también incluyeron a las técnicas de medición, demostrando que además de necesarias y perfectibles, por sobre todo requieren de nuestra acción.

Lo mismo sucede con la legislación, fruto del consenso social, que sigue generando nuevas formas de dominio que también requieren de nuestra lógica participación.

Por su parte, consecuente con la globalización la sociedad actual ha llegado a la conclusión que el poder se deriva de la información y de la forma en que ésta se comunica.

Si nuestra labor tradicional ha sido precisamente el relevar y procesar la información sobre hechos y derechos de un territorio para luego comunicarla a través de un documento (plano o constancia), con la garantía de nuestra firma, seamos pues plenamente concientes de la importancia de nuestra intervención, con la humildad de reconocer la complementariedad de nuestra labor con la de otras profesiones, pero con la firme postura de reivindicar nuestro accionar.

No cejemos en el esfuerzo de proclamar en todos los ámbitos y en todas las circunstancias posibles la vigencia de nuestra tarea, exigir el respeto a la incumbencia, y responder profesionalmente con la eficiencia y eficacia que la sociedad reclama y se merece.

Ing. Agrim. Gustavo A. Iglesias
Presidente AAU Período 2002-2004

CRITERIOS DE NAVEGABILIDAD Y/O FLOTABILIDAD DE LOS RÍOS Y ARROYOS

Ing. Agrim. Hugo Lalanne

I.- Introducción.

Este nota es parte de un escrito con varios capítulos – tipo borrador ayuda trabajo – que usamos en nuestra función pública, en la Dirección Nacional de Hidrografía del M.T.O.P., como Ingeniero Agrimensor en un Departamento que tiene asignadas como una de sus competencias técnica la Agrimensura Legal acuática, informar sobre la propiedad de los álveos, sus límites, las riberas, costas, las distintas fajas o líneas establecidas legalmente.

Para comenzar daremos la definición del Artículo 30 del Código de Aguas sobre el dominio de los ríos y arroyos:
*"Integran el dominio público las aguas de los ríos y arroyos **navegables o flotables** en todo o parte de su curso, así como los **álveos** de los mismos."*
Los antecedentes normativos de esta definición están dados por el Artículo 392 del Código Rural y por el inciso 3° del Artículo 478 del Código Civil.
Comentando esta definición decía el Ingeniero y Agrimensor Raúl Seuánez y Olivera en sus "Apuntes para el Curso de Agrimensura Legal", año 1921, página 39:
"La primera parte de este inciso establece que si una parte cualquiera de un río o arroyo es navegable o flotable, el curso en toda su extensión es del dominio público."
En total coincidencia se manifiesta el Dr. Sayagués Laso en su Tratado de Derecho Administrativo, Tomo II, página 285, que dice al respecto: *"...El texto legal es claro. La dominialidad alcanza a todo el curso del río o arroyo, aunque sólo en parte sea navegable o flotable."* (Se remite a Varela: Apuntes de Derecho Administrativo, Montevideo, año 1897, a Guillot, Comentarios del Código Civil, Montevideo, año 1926).

Luego continúa el ex catedrático Seuánez y Olivera diciendo no compartir esta disposición del Código Civil argumentando que es injustificada y se pregunta más adelante:
"...¿Cuál es entonces la razón para someter al dominio público toda la extensión del cauce, cuando sólo una parte es susceptible de ser utilizada en beneficio propio?."
Contesta:
"Se dice que si la parte no navegable del cauce continuara siendo de propiedad particular los ribereños, haciendo uso del derecho que tendrían para aprovechar de las aguas, podrían ocasionar perjuicios a la navegación y entonces la forma de evitarlo consiste en declarar que toda la extensión del cauce es del dominio público."
Seuánez y Olivera discrepa con esto y dice que encuentra más aceptable el sistema francés, según el cual, los ríos y arroyos son del dominio público, solo desde que empiezan a ser navegables o flotables hasta su desembocadura.

Observamos que este ex catedrático no estaba de acuerdo con dicha norma, pero no por ello la interpretaba en forma diferente, tampoco propuso cambiarla, los problemas de la propiedad cuando se modifican deben ser estudiados detenidamente tomando opiniones multidisciplinarias de abogados, escribanos, ingenieros agrimensores, etc.
Continuemos transcribiendo el inciso 2° del Artículo 30 del Código de Aguas:
"Se entenderán por ríos y arroyos navegables o flotables aquellos cuya navegación o flotación sea posible natural o artificialmente."
Los antecedentes legales de este inciso están en el inciso 3° del Artículo 478 del Código Civil y en el numeral 2° del Artículo 346 del Código Rural, no existiendo modificaciones de contenido en estos textos.
Seguimos tomando los "Apuntes..." de Seuánez y Olivera, de las páginas 40 y 41:

"El artículo 346 del Código Rural define en la misma forma que la segunda parte del inciso que tratamos (inciso 3° Art.478 CC), *lo que debe entenderse por río o arroyo navegable o flotable".*
"Los autores más autorizados admiten que no basta que una embarcación cualquiera pueda mantenerse a flote en una corriente de agua para que ésta deba considerarse navegable, porque si así fuera, todos los ríos y todos los arroyos serían navegables."
"Un río o arroyo es navegable cuando la navegación pueda realizarse en una extensión apreciable, utilizándolo como vía de comunicación con el objeto de hacer la explotación del curso de agua."
"En igual forma, la flotación debe ser posible en trenes o jangadas aunque sino permanentemente, por lo menos en períodos de duración apreciable. Para esta explotación es necesario que las condiciones naturales del cauce den lugar a cierta permanencia y duración de las crecidas."
"Un río o arroyo navegable o flotable puede serlo natural o artificialmente."
"El alcance de la disposición, en cuanto a la navegación o flotación artificial, no está determinado en la ley, pero no por eso ha de entenderse que ella comprende a cualquier curso de agua por la circunstancia de que pueda hacerse navegable o flotable mediante ejecución de obras."
Continuando con Seuánez y Olivera:
"Leemos al respecto en la obra del doctor Varela: "Es indudable que nuestro legislador ha dado a la definición de los cursos navegable o flotables, la mayor amplitud posible: pero esa amplitud no es tal que resulten comprendidos en ella todos los ríos y arroyos.""
"Hemos visto, en efecto, que para que aquellos sean navegables o flotables en el sentido de la ley, la navegación y flote deben reunir ciertas condiciones, y esas condiciones no dependen solo de la profundidad del agua, sino también de su caudal y, consiguientemente del ancho del cauce. Ahora bien, la ley al hablar de navegación artificial se ha referido a la producida por las obras en el fondo del cauce propio del río o arroyo, pero no a la producida por obras de ensanche de los predios ribereños. Los antiguos reglamentos franceses decían, "navegables en sus propios fondos"; pero el Código Civil suprimió esta frase, por entender que la navegación podría producirse con los fondos naturales o mejorados por el trabajo del hombre, siendo esa la navegación a que la ley se refiere."
"Tal es la interpretación que debe darse a la ley nuestra, pues de lo contrario la clasificación legal de los cursos en navegables y no navegables, no podría existir."
Dejamos por el momento a este autor para tomar de nuestros apuntes de clase correspondientes a la materia de Agrimensura Legal, año 1975, dictadas por el ex profesor catedrático agrimensor Joaquín Gorriarán. En dicho apuntes tenemos anotado:
"¿Qué se entiende por navegable o flotable? Todo tiene una cierta relatividad. El sentido que con toda lógica hay que darle a la definición del Código es aquella en que un curso de agua se pueda realizar una navegación con sentido comercial de 300 a 400 toneladas, en una extensión apreciable."
"¿Qué es flotable?. En nuestro país el transporte fluvial no se usa. Pero en muchos países se usa este transporte como vía y lleva por ejemplo madera de un lugar a otro en grandes extensiones y volúmenes grandes. Estos transporte se pueden considerar flotables."
Observamos que dichos catedráticos tenían los mismos conceptos con respecto a la navegabilidad y flotabilidad de los cursos de agua.

En la "Exposición de motivos y comentarios sobre el proyecto del Código de Aguas" (página 193 diario oficial N°20422) se dice:
"El artículo 30 proviene de los artículos 346 numeral 2°, 391 y 392 del Código Rural, y 478 numeral 3° del Código Civil. Por las razones ya expresadas, en atención al origen de estos artículos, <u>deben tenerse especialmente en cuenta las opiniones de la doctrina y jurisprudencia francesa</u> (subrayados nuestros), *y en lo que atañe a cuáles sean las labores artificiales que puedan hacerse para tomar una corriente navegable o flotable. Como señala Varela (Apuntes de Derecho Administrativo pág. 66), se trata de trabajos <u>que deben realizarse dentro del cauce</u>*

natural del río."

En algún caso reiterando conceptos ya expuestos, transcribiremos a continuación parte de una Vista Fiscal de la clasificación legal del arroyo Riachuelo, fechada el 6/11/1913, dice el Sr. Fiscal Dr. Varela:

"Qué es la navegación y qué es la flotación en el sentido de la Ley".

"Todos los tratadistas franceses enseñan sin discrepancia alguna y de acuerdo con la jurisprudencia constante de su país, que no basta que un curso de agua pueda soportar un barco cualquiera, sino que es menester que ese barco sea por su capacidad un instrumento útil de transporte."

"Es preciso además, que el recorrido en que pueda moverse tenga una extensión razonable. Igualmente la flotación debe ser en trenes que puedan franquear sin discontinuidad aquella misma extensión del río o arroyo".

"Otro tanto enseñan los tratadistas españoles. Dice al respecto Calvo y Pereira en su "Tratado de las Aguas": "Pero una corriente de agua no se considera navegable porque de una orilla a la otra exista una barca de pasaje, o porque algunos ribereños ***por puro recreo*** *o aún para la explotación de sus terrenos, se sirvan de barcos. Es necesario que hacia arriba y hacia abajo halla navegación propiamente dicha y flotamiento en trenes, y que, en una palabra, la corriente de agua haga el efecto de camino y de medio de transporte". En la acepción más lata de la palabra, se comprenden entre los ríos navegables aquellos que son flotables, porque es una verdadera navegación. En efecto, los trenes se mueven a favor de medios análogos a aquellos que emplean los barcos, es decir, la sirga, la vela, el remo y el timón. Si hay una diferencia específica entre los ríos navegables y flotables, en el sentido de que esa corriente de agua flotable no es siempre conveniente a la navegación, necesitando los trenes menor tirante de agua que los barcos, esta diferencia no influye sobre el derecho domínico, que deriva de la consagración a los transportes públicos"* (subrayados nuestros).

Continúa afirmando el Dr. Varela en la Vista:

"Sin duda ninguna, es así como deben entenderse también entre nosotros, la navegación y flotación, desde que nuestras disposiciones, que hemos citado más arriba, han sido tomadas del Código Civil francés."

"La navegación y el flotamiento pueden ser naturales o artificiales."

"Puede parecer entonces que para la ley todos los ríos y arroyos son navegables o flotables, pues los que no lo son naturalmente pueden serlo de un modo artificial; sin embargo, no es así."

"Es indudable que nuestro legislador ha dado la definición de los cursos navegables o flotables la mayor amplitud posible; pero esa amplitud no es tal que resulten comprendidos en ella todos los ríos y arroyos."

"Hemos visto, en efecto, que para que aquellos sean navegables o flotables en el sentido de la ley, la navegación y flote deben reunir ciertas condiciones, y esas condiciones no dependen solo de la profundidad del agua, sino también de su caudal, y consiguientemente del ancho del cauce."

"Ahora bien; la ley al hablar de la navegación artificial se ha referido a la producida por las obras en el fondo del cauce propio del río o arroyo, pero no a la producida por obras de ensanche a expensas de los predios ribereños. Los antiguos reglamentos franceses decían, "navegación en sus propios fondos"; pero el Código Civil suprimió esa frase, por entender que la navegación podría producirse con los fondos naturales o mejorados por el trabajo del hombre, siendo esa la navegación artificial a que la ley se refiere."

"Tal es también la interpretación que debe darse a la ley nuestra, pues de lo contrario la clasificación legal de los cursos en navegables no podría existir."

"Por otra parte, la ley al incluir entre los ríos navegables los que lo sean artificialmente, lo ha hecho con el objeto de esos puedan también ser incluidos en el dominio público, sin necesidad de expropiación alguna; pero tal objeto solo puede conseguirse cuando los trabajos se hagan en el cauce natural, pero jamás cuando se hagan en las propiedades linderas que no podrían ser tomada para el ensanche del río sin la correspondiente expropiación. Por consecuencia, el legislador no habrá tenido porque incluir entre los ríos navegables artificialmente, para los efectos de comprenderlos sin expropiación alguna en el dominio público, todos los cursos de agua, cualesquiera fueran los trabajos necesarios para su transformación, y ha debido limitarse a los que puedan mejorarse por efecto de obras hechas en el cauce natural, únicos que puede llevar a cabo sin expropiación alguna, que es, como que dicho, al fin de la clasificación hecha por la ley."

"Por consiguiente, los ríos y arroyos que no pueden ser convertidos en navegables o flotables, solo por medio de obras en el dicho cauce, no son navegables artificialmente a los efectos de corresponder de pleno derecho al dominio público, pero sin perjuicio de que puedan llegar a pertenecer a ese dominio, de acuerdo con el inciso 6° del mismo artículo 431 del Código Civil (probablemente sea el actual artículo 478), *es decir como los puentes, canales y demás obras públicas construidas y conservadas a expensas del Estado."*

Este parte del informe del fiscal Dr. Varela establece los conceptos generales con respecto a los criterios de navegabilidad y de flotabilidad.

Los profesores de la Cátedra de Agrimensura Legal, por muchas décadas, han enseñado coincidiendo con esta línea expresada en la Vista Fiscal del Dr. Varela. Así también, muchos de los profesionales ingenieros agrimensores hemos tomado estos conceptos y la hemos llevado a la práctica para todo estudio de curso de agua en esta Dirección Nacional de Hidrografía.

Podemos afirmar, que desde el nacimiento mismo del país y es muy posible que desde antes, para los agrimensores que ejercían la profesión el tema del dominio de los álveos siempre ha sido un problema, ya que en las mensuras deben y debían resolver si se incluyen determinadas áreas o no. Resolución que se hacía en la mayoría de los casos en el propio campo. ¿Cuál es el límite frente a tal curso de agua?. ¿Se incluye o no el área del álveo en el plano de mensura?. ¿Hasta donde medir?. ¿Hasta el medio del curso, hasta la línea de mayor profundidad, hasta la línea superior de la ribera, hasta la barranca, hasta el "agua", hasta la media, hasta la mínima, hasta la máxima, etc.?.. Todas estas interrogantes son parte de la preocupación del agrimensor y deben ser y haber sido parte integrante de sus conocimientos para poder encarar estos temas. Es por esta razón, que dentro de la Cátedra de Agrimensura Legal, ha sido un tema siempre considerado y tratado con cuidado por los distintos profesores de la materia.

Dados los conocimientos curriculares de los agrimensores, sobre medición y los antes señalados, en esta Dirección Nacional de Hidrografía son los que han realizado la mayor parte de los estudios de navegabilidad o flotabilidad.

II.- Estudios dentro de la Dirección Nacional de Hidrografía.

A continuación, mencionaremos parte de algunos trabajos sobre navegación o flotación de cursos de agua. En nuestro archivo de copias de dicho informes extraemos algunos párrafos que consideramos de interés:

En uno de los informes más lejanos en el tiempo que tenemos, fechado el 8/3/1976, es el ejecutado por el ingeniero y agrimensor Boado. En este trabajo se estudia el arroyo Grande del Sur, curso de unos 120 kilómetros de extensión, con 4km navegables naturalmente y algunos más artificialmente según este informe. En parte del mismo se dice:

"El problema planteado tiene además del problema físico un aspecto jurídico a dilucidar."

"El Código Rural, establece la propiedad del Estado sobre todos los cauces de dominio público y las normas de acuerdo a las cuales debe procederse para declarar un río o arroyo navegable o flotable."

"En esto está implícito que la ley admite la existencia de cursos de agua que permitiendo la navegación no han sido declarados como navegables o flotables, reasumiendo el Estado plena propiedad sobre los mismos sin indemnización de ninguna especie sobre los predios linderos o por la vía del decreto respectivo."

"Además el criterio legal ha sido considerar cual-

quier curso navegable o flotable en una de sus partes, como navegable o flotable en su totalidad."

"Esto implica que en caso de expropiaciones, el límite de la propiedad privada llegará en todo el curso hasta la barranca y no hasta la mitad del cauce, como seguramente indica la titulación."

"El Estado en estos casos deberá abonar como indemnización el valor del área comprendida entre la barranca y la línea de expropiación fijada de acuerdo al nivel del embalse."

"El arroyo Grande no está declarado navegable o flotable de acuerdo a las normas jurídicas establecidas en el Código Rural. Por lo cual la solicitud de informe presentada es pertinente dado que la situación jurídica de los predios a expropiar pueden ser diferentes y por tal razón el monto de la indemnización que debe parar COMIPAL."

"En opinión del suscrito el arroyo Grande es navegable en sus primeros 4km y es posible que con poca obra de dragado pueda extenderse en varios kilómetros, por esta razón debe ser considerado como navegable o flotable de acuerdo a las consideraciones del Código Rural."

"Es cuanto tiene que informar." Así culmina el informe del Ing. y Agrim. Boado.

El 17/11/1976 el Presidente de la República decreta:

"Artículo 1°.- Declárase navegable o flotable el arroyo Grande, afluente de la margen izquierda del Río Negro."

Otro ejemplo es el informe del arroyo Pan de Azúcar, de fecha 7/12/1981, ejecutado por el Ing. Agrim. Hugo Oliveri. Dice al respecto:

"...tiene una longitud aproximada de cincuenta y nueve (59) kilómetros..."

"...se puede clasificar como un típico cursos de zonas serranas. Su cauce es más o menos estrecho..."

"Se procede a efectuar un relevamiento batimétrico del curso de agua en diferentes lugares y a lo largo de sus primeros 29 kilómetros..."

"El referido relevamiento debe llevarse a cabo a pie ya que dadas las características del cauce, (numeral 3) no es posible botar embarcación alguna por más pequeña que ésta sea."

Más adelante, sigue describiendo el curso, que presenta algunos "*lagunones*" de poco tamaño, de anchos menores de 30 metros y dice en su parte final el Ing. Olivieri:

"No hay antecedentes de que se practique la navegación en alguna parte del curso."

"De acuerdo a los estudios realizados y a la información obtenida, se está en condiciones de establecer que el arroyo Pan de Azúcar no es navegable ni flotable en virtud de las características que presenta."

Este curso quedó incorporado a los listados del plano H 9786, dentro del cuadro titulado *"Álveos de dominio privado (con informes técnicos)"*.

Hemos dados dos ejemplos de estudios con resultados distintos, el primero donde se cumple la condición de navegabilidad, se decreta por la Presidencia de la República y todo su álveo se confirma en el dominio público; y el segundo donde el informe de no navegable ni flotable deja al trámite sin Resolución Presidencial y se incorpora dicha información a un plano general de álveos de esta Dirección Nacional.

III.- Criterios y parámetros de navegabilidad o flotabilidad.

En algún momento dentro de nuestra función pública se nos ha sugerido el estudio de una reglamentación que estableciera criterios, parámetros, etc., para los estudios de navegabilidad o flotabilidad de los ríos y arroyos, con esta finalidad se propondrán algunas ideas.

Al respecto lo primero que traeremos en este escrito es un informe del 22/11/1940, realizado por el Ing. F. A. Rodríguez, Subdirector de esta Dirección, como contestación a una solicitud escrita de la Asociación de Agrimensores presentada frente a esta Dirección.

"Es muy difícil dictar normas exactas para establecer uno u otro dominio...", comenzaba diciendo el Ing. F. A. Rodríguez. Estableció sí distintos criterios generales que hasta la fecha se han respetado en gran medida en la práctica profesional y tomaremos como base como proyecto para una reglamentación parte de los enunciados de este informe del año 1940.

Quizás algunos puntos de los se mencionarán más adelante no puedan estar en un Decreto y sea necesario una norma de mayor jerarquía, en su momento, deberá profundizarse el estudio.

Los criterios y parámetros que manejaremos pretenden darle una continuidad a la forma que se ha llevado este tema en la Dirección, por otra parte no encontramos motivos para ser cambiada sin causar variaciones en la propiedad. Todo cambio que toque el derecho de propiedad, puede implicar o una expropiación forzosa o un cambio de norma válida que lo autorice.

El primer criterio del informe del Ing. F. A. Rodríguez lo mantendríamos, éste era enunciado de esta forma:

1) "1°.- Son cauces del dominio público los de todos los ríos del país, entendiéndose por tales, el río San Juan, río San Luís (Depto. Rocha), el río Rosario y el río Santa Lucía Chico."

A continuación de nuestra parte estableceríamos los siguientes puntos:

2) Confirmar como del dominio público todos los álveos de los arroyos declarados a la fecha por el Poder Ejecutivo y que aparecen en el plano H 9786, última actualización plano aprobado H10764 de mayo/2004.

3) Confirmar como del dominio privado todos los álveos con informes técnicos de no navegables ni flotables que figuran en el plano H10764.

4) Establecer ciertos parámetros, que deban cumplir los arroyos que no figuren dentro de los numerales anteriores, en los estudios que se practiquen en el futuro. Éstos son:

a) Ancho: mínimo continua de 30 a 40 metros en el álveo, dependiendo de la configuración del curso. Si es un tramo recto puede ser 30 metros y si tiene curvas pronunciadas se puede exigir hasta 40 metros de ancho mínimo.

b) Longitud mínima continua:

b1) De 3 a 5 km de extensión para el caso de los arroyos que desemboquen en el Océano Atlántico, Río de la Plata, río Uruguay y Laguna Merín, dependiendo de la importancia real de la navegación del tramo.

b2) De 5 a 10 km de extensión, para los demás arroyos que desembocan en la parte navegable y/o flotable de un curso del dominio público y se pueda continuar la navegación o la flotación.

b3) De 20 km de extensión, para el resto de los arroyos que no se comuniquen con partes navegables o flotables de un curso del dominio público y posean un tramo navegable o flotable en forma aislada.

c) Profundidad mínima continua: De 2 metros de agua logrados en forma natural o artificial. Para este elemento según el caso se considerará el caudal del curso o los supuestos aportes de niveles de agua del cauce donde desemboca.

VENCIMIENTOS DGI

1°	20/03/2006
2°	17/05/2006
3°	17/07/2006
4°	18/09/2006
5°	17/11/2006
6°	18/01/2007

¿ CÓMO AFECTAN LAS INTERVENCIONES TERRITORIALES EL MERCADO DE SUELOS ?

Por MSc. Ing. Agrim. Rosario Casanova, Agosto 2005.

El objetivo del presente trabajo es:

Desarrollar una metodología que permita detectar y cuantificar las variaciones en el valor de la tierra, ocasionadas por diferentes intervenciones territoriales, en una zona de la ciudad de Montevideo.

La presente investigación se ha realizado como tesis de la Maestría en Ordenamiento Territorial y Desarrollo Territorial, de la Facultad de Arquitectura, UDELAR.

Este estudio pone en evidencia y comprueba las incidencias, sobre el precio de la tierra urbana, de diversas actuaciones territoriales, mediante la aplicación de una metodología analítica avaluatoria comparativa y multitemporal de valores.

Teniendo como finalidad demostrar la repercusión de diferentes actividades y decisiones políticas territoriales sobre el mercado de tierra urbana, se propone analizar si las variaciones mencionadas responden a algunas de las siguientes causas:

- cambios en las características sociodemográficas en la zona,
- ocupación informal de tierras,
- modificación en las normativas urbanísticas,
- implantación de grandes proyectos.

Del mismo modo, la metodología generada permite representar e identificar espacialmente regiones con diferentes niveles de incidencia en el mercado inmobiliario de las actuaciones consideradas y constituye una herramienta que posibilita una ágil visualización de las zonas que han sufrido perjuicios o se han beneficiado por dichas repercusiones.

En este sentido, la investigación aspira servir como inicio para la inclusión de estudios avaluatorios que sirvan para complementar la base en la toma de decisiones. También pretende despetar conciencia de que las políticas y planes de gestión tienen una incidencia económico-territorial, muchas veces más allá de lo esperado. Haciendo imprescindible ampliar la visión monodisciplinaria, mayoritariamente, aplicada hasta el momento en políticas de gestión urbana, pudiendo así, quizás, evitar la arbitrariedad o parcialización de las decisiones.

Como dice Lowdon Wingo: "en la ciudad todo afecta a todo lo demás"; existe una vinculación muy estrecha; una relación bilateral entre los organismos públicos, las instituciones privadas, los habitantes, la economía doméstica y el territorio.

Convencidos de la siguiente afirmación: **la economía urbana refleja fielmente los acontecimientos de la ciudad**, es que se abordó el análisis avaluatorio multitemporal como detector y cuantificador de cambios en la morfología de la región.

Al estudiar, reconocer y comprender las afectaciones de diversas actuaciones urbanas sobre el valor del suelo, se puede identificar la implicancia económica que tendrán posibles futuras intervenciones, y así decidir a la hora de evaluar la factibilidad y conveniencia de su implantación.

El plano de variaciones de valores de tierra, complementado con la modelización de las diferentes variables de intervenciones analizadas, podrá servir de "termómetro" para evaluar la incidencia de la aplicación de un Proyecto o una nueva normativa en una zona determinada. Esto posibilitará el abordaje más adecuado y realista de las implicancias de futuras decisiones.

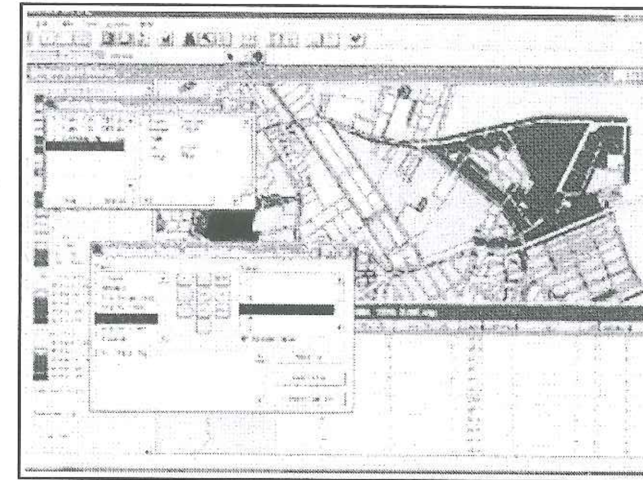
Es por ello que en la presente investigación se diseña y aplica una metodología para obtener un

Plano de Variaciones multitemporales de valores de tierra, para una zona de la ciudad de Montevideo, plano que será el resultado del análisis y comparación de otros planos de valores de tierra representativos de cada época considerada.

Para lo que se requiere generar los planos para cada año, siendo entonces imprescindible la aplicación de una metodología avaluatoria que permita obtenerlos homogeneizados de forma tal de permitir su comparación.

Complementariamente se analizaron las modificaciones en la normativa, ocupación y situaciones socioeconómicas, implantación de proyectos y la repercusión que estos factores tuvieron en los valores venales de la tierra entre los años 1993 y 2000.

Visualización herramientas SIG



El ordenar y controlar relevamientos provenientes de diferentes orígenes no es una problemática sencilla de abordar, principalmente cuando se trabaja con el cruzamiento de diversos campos de información espacial. Hoy en día, existen medios tecnológicos, Sistemas de Información Geográfica, SIG o GIS, que permiten incorporar y utilizar datos de variadas fuentes de manera de posibilitar que su análisis, comparación y validación, se realice en forma sistémica.

La herramienta idónea para cumplir con los fines propuestos, de modelización de los elementos a ingresar en nuestra investigación es el SIG, por lo que se incorporó dicha tecnología como base informática para abordar el análisis y procesamiento, no solo multitemporal sino espacial de sus variables.

JUSTIFICACIÓN

Mucho se habla de cómo afecta al barrio, desde el punto de vista económico, la implantación de nuevas urbanizaciones, asentamientos irregulares, la localización de centros comerciales o de grandes proyectos, la incorporación de normativas edilicias o las especulaciones dadas por los planes urbanísticos de fomento de una zona en particular; pero la realidad es que en Uruguay, desde el punto de vista avaluatorio, no se han realizado, en forma sistémica, estudios de variabilidad de valores de la tierra.

Sin embargo, cabe señalar que a mediados del año 1999, la Intendencia Municipal de Montevideo (IMM) promovió el estudio y la reflexión sobre estas temáticas, mediante la organización del evento "1er Seminario de Economía Urbana: Una mirada a la ciudad desde la perspectiva econó-

mica".

El mismo tenía como propósito principal "incursionar en una temática cuyo abordaje ha estado muchas veces ausente de las miradas sobre la ciudad, y que implica analizar el desarrollo urbano y la ordenación del territorio no circunscriptos a aspectos estrictamente urbanísticos, sino con una perspectiva de mayor globalidad que atienda a la territoralización de su economía y su proyección a futuro"[1].

En dicho evento se presentaron diferentes e interesantes estudios vinculados a la dinámica económica territorial, que han sido considerados en la presente investigación.

Pese a esta intención, hasta el presente, en oportunidad de presentar y/o aprobar políticas, planes, proyectos o actuaciones específicas en el ámbito urbano no se consideran las posibles incidencias que tendrán sobre el valor de la tierra.

Si bien se discute, y mucho, sobre la prospectiva territorial no se ha abordado el análisis de las mutaciones en los mercados inmobiliarios. Prueba de esto es: la revisión, que actualmente se está desarrollando por múltiples actores, promocionada por la IMM, del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de la ciudad de Montevideo, aprobado en 1998. Revisión que no prevé incluir ningún estudio de la incidencia del mismo en la dinámica del mercado inmobiliario.

ÁMBITO DE ESTUDIO

La investigación fue realizada en un área testigo de la ciudad de Montevideo, cuya elección cumplió con la condición de contar con información avaluatoria pertinente y con regiones que fueran lo suficientemente diversificadas, representativas y abarcativas de la morfología global de la ciudad.

De acuerdo a las pautas propuestas, se delimita la zona de estudio a la región sureste de la ciudad, por sus características diferenciales coexistentes, conformando una realidad socioterritorial diversa y representativa del resto de la ciudad.

La superficie seleccionada tiene una extensión aproximada de 1650 Has, correspondiente a 1400 manzanas y aproximadamente 94 mil habitantes.

Región en la que coexisten suelo urbanizado y suburbano, zona residencial de clase alta, media y baja, zona comercial de diferentes categorías, emplazamiento de un shopping center, laboratorio tecnológico, centros de estudios, zonas industriales vacantes, importantes avenidas que permiten el acceso desde la zona este y noreste del país, zona con asentamientos informales, áreas donde se han comprobado mutaciones en las normativas existentes, cambios en las políticas de seguridad ciudadana así como cambios en las características demográficas, entre otros.

CONCLUSIONES GENERALES

En general, tal como lo afirma el Economista Paul Krugman, gran parte de la profesión económica ignora el lugar en que se producen las actividades económicas. Manuales de economía de uso habitual no contienen siquiera referencias a "ciudades", "localización", "espacio". Según Krugman, esto se debe, mayoritariamente, a "que comprender las ciudades y su economía pasa por abordar cuestiones espinosas".

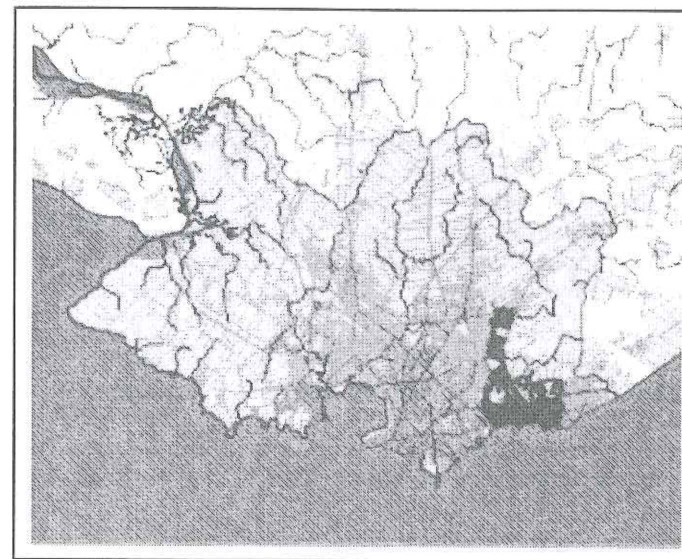
En sentido complementario, en Uruguay, preocupa la unidisciplinariedad en la aplicación de normativas urbanísticas, o planes de gestión en general, en particular los correspondientes a la regularización de asentamientos, no considerando, casi en nada, la economía territorial.

La complejidad de los fenómenos que tienen lugar en las ciudades hace que su comprensión no sea posible a partir de observaciones parciales o enfoques unidisciplinarios, sino que requiere una

1 Publicación de trabajos presentados en el "1er Seminario de Economía Urbana: Una mirada a la ciudad desde la perspectiva económica", Julio de 1999.

mirada global en la que diferentes disciplinas se enfoquen hacia la problemática urbana y que cada una aporte, desde su especificidad, los elementos que permitan la optimización de las soluciones a aplicar.

<u>Ubicación de la zona de estudio en el departamento de Montevideo</u>.



Es innegable la incidencia de la actuación e inversión, tanto desde la esfera pública, como de la privada, y cualquiera de ellas son capaz de producir impactos sobre la zona en de donde se aplican. Estos impactos traen consecuencias muchas veces de manera irreversible, los que deben ser bienvenidos cuando resultan positivos, pero cuando son negativos, son de muy difícil corrección.

En particular, el Ec. Martim Smolka[2] respecto del importante tema de la ocupación irregular del suelo urbano, expone que se presentan insospechados impactos de la regularización de asentamientos informales y las políticas de desregularización de los mercados informales sobre: los costos de estos programas, los precios de los terrenos, la propia irregularidad y las opciones de políticas públicas. En el trabajo de Smolka se demuestra que, dependiendo de la forma en que los programas de regularización son concebidos y ejecutados, los resultados pueden ser perversos.

El comportamiento general de la oferta y la demanda del suelo se atiene a pautas cuyo comportamiento se hace preciso profundizar desde distintos ángulos y perspectivas, enfatizando en la incidencia de los diversos instrumentos de regulación y de intervención territorial y el perfil socioeconómico de la población.

Por su parte, la economía urbana, y en particular el mercado de suelos, incide a través de diversos mecanismos de transmisión sobre la economía en su conjunto.

Entendemos, entonces, que el análisis del comportamiento general de la oferta y la demanda del suelo es imprescindible a la hora de comprender la complejidad de los fenómenos que tienen

1 Ver su artículo titulado "Regularización de la ocupación del suelo urbano: El problema que es parte de la solución, la solución que es parte del problema", Lincoln Institute of Land Policy, 2002.



lugar en las ciudades. En este sentido, se hace preciso profundizar el estudio y seguimiento de los valores del mercado inmobiliario, creando herramientas de sistematización que aseguren el logro del objetivo planteado y la confiabilidad de los resultados que se obtengan.

En la presente investigación se ha constatado que en Uruguay, los organismos públicos[3], tanto nacionales como departamentales, vinculados al mercado inmobiliario, no cuentan con un sistema implementado de monitoreo de valores venales de suelo. Si bien, han existido esfuerzos aislados por abordar adecuadamente esta temática, no han permanecido en el tiempo.

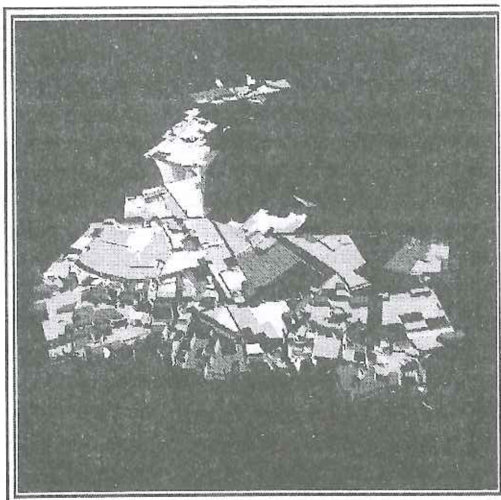
Por tanto se entiende imprescindible contar con un **observatorio del mercado inmobiliario**, que aplique metodología adecuada de recopilación y procesamiento de datos avaluatorios en forma sistemática, conformando para ello, un equipo técnico multidisciplinario destinado tanto al monitoreo como a la modelización de los impactos de diversas intervenciones sobre el mercado de la tierra, de modo de posibilitar su proyección frente a nuevos escenarios propuestos.

De esta forma se tendrá la información prospectiva sobre la afectación de los valores de la tierra que se puede generar al aplicar una actuación territorial y tomar en cuenta este aspecto a la hora de adoptar decisiones políticas o técnicas en el ámbito urbano.

CONCLUSIONES DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS

Si bien, con la aplicación de la metodología diseñada, se puede reconocer las tendencias de valorización y desvalorización del suelo e identificar causas probables, se asegura que dichas diferencias de valor no responden únicamente a una causa, sino a una conjunción sistémica de múltiples factores.

De todas formas, surgen conclusiones dominantes:



- El emplazamiento de asentamientos no hace variar significativamente el valor del suelo circundante. Es más, excepto para un solo asentamiento[4], en el resto de la zona se produjo un leve ascenso en los valores.
- En lo que refiere a los indicadores demográficos, cabe señalar que, si bien correspondían a un período más reciente, aportaron información relevante. Como ser la constatación de que en las zonas donde se produjo aumento en la criminalidad, hurtos y rapiñas se emplazaban algunos asentamientos informales. De todos modos para los fines de la investigación, por ser variables demasiado dinámicas y no

[3] *Dirección Nacional de Catastro, Dirección Nacional de Vivienda, Instituto Nacional de Estadísticas, Servicio de Catastro de Avalúo de la IMM y oficinas afines de las Intendencias del Interior, Banco Hipotecario, etc.*

[4] *Asentamiento de características particulares, por su alto grado de peligrosidad interna, aproximadamente 1000 hab.*



extrapolables, no posibilitó realizar ninguna consideración sobre los valores de suelo estudiados.

- Implantación del shopping center "Portones de Carrasco" y del Laboratorio Tecnológico del Uruguay (LATU), produce un significativo incremento sobre los lotes donde se emplaza y un leve aumento en las zonas circundantes.
- Implantación de la Facultad de Ciencias, funcionando desde 1998, ha incidido con un incremento importante en los valores de las zonas circundantes.
- El análisis del Plan de Ordenamiento Territorial, merece un tratamiento especial por tratarse de una ordenanza mayor que involucra todos los aspectos del urbanismo, incide de diferentes maneras y por diversos motivos en el valor de la tierra. Es por ello que es de interés atender algunas consideraciones que el Ing. Leonardo Dematteis ha vertido[5] sobre la influencia que pueden tener los lineamientos generales de la nueva normativa en las variaciones de los valores de la tierra en distintas zonas:

"La construcción de un edificio en altura de una determinada categoría, tiene un costo similar en cualquier zona de la Ciudad, variando únicamente por el valor de la tierra. La ecuación económica que define dónde es más rentable construir, está condicionada fundamentalmente por la demanda y de ella dependerá también el precio y la ganancia.

Un bajo costo de la tierra, no es suficiente para augurar un buen negocio, es necesario que el edificio se venda y ello solo puede ocurrir en las zonas de mayor demanda.

La tendencia del mercado de los últimos años, marca un fuerte corrimiento de la demanda hacia el este con un importante desarrollo incluso en la costa de Canelones, en detrimento de las zonas centrales.

[5] *En su ponencia "El plan de ordenamiento territorial, la edificabilidad y el valor de la tierra" en Seminario realizado en Julio 1999*

INSTRUCTIVO PARA PLANOS Y CROQUIS A SER PRESENTADOS ANTE DI.NA.MI.GE.

Rotulado

ART. 1 Los planos y croquis presentados ante DI.NA.MI.GE., deberán rotularse de una de las siguientes formas:

- **CROQUIS DE UBICACIÓN:**
  - PERMISO DE PROSPECCIÓN
  - PERMISO DE EXPLORACIÓN
  - CONCESIÓN PARA EXPLOTAR.
- **PLANO DE DESLINDE:**
  - PERMISO DE PROSPECCIÓN
  - PERMISO DE EXPLORACIÓN
  - CONCESIÓN PARA EXPLOTAR.
  - SERVIDUMBRE DE OCUPACIÓN Y/O PASO.
- **PLANO DE DESLINDE Y CROQUIS DE UBICACIÓN:**
  - YACIMIENTO CLASE IV (ART. 116) o (ART. 119)
- **PLANO DE RELEVAMIENTO PLANIALTIMETRICO**
- **PLANO DE MENSURA, DESLINDE Y AMOJONAMIENTO**

Dimensiones de planos y croquis

ART. 2 Los planos y croquis presentados tendrán una dimensión mínima de 297 x 420 mm.

Márgenes

ART. 3 Los márgenes que serán dibujados, se obtendrán dejando 25 mm en el borde izquierdo y 10 mm en los restantes, debiéndose ejecutar el dibujo dentro de estos márgenes.
Cada croquis o plano, llevará un rótulo en el ángulo inferior derecho, ubicado en un recuadro dibujado de 175 mm sobre el margen inferior y 287 mm sobre el margen derecho. Este recuadro se subdividirá en dos por una línea dibujada trazada perpendicular al margen derecho y a los 90 mm del margen inferior. El recuadro superior está destinado a lo expresado en los artículos 1, 8 y 9 ; el recuadro inferior estará destinado al sello del Registro General de Minería y a las anotaciones que deba hacer la División Minería.

Dibujo

ART. 4 Los planos y croquis serán prolijamente dibujados y escritos de manera clara e inconfundible. Toda información que sea agregada o modificada con posterioridad a la confección del documento gráfico, deberá ser salvada en el mismo por el Ing. Agrimensor actuante.

Cantidad de Copias

ART. 5 De los planos y croquis presentados en DI.NA.MI.GE. con destino a la División Minería, se exigirá la siguiente cantidad de copias:
- Croquis de ubicación 5(cinco) ejemplares en papel.
- Plano de Deslinde 5(cinco) ejemplares en papel.
- Planos de mensura, deslinde y Amojonamiento 2 (dos) ejemplares poliéster y 4 (cuatro) ejemplares en papel.
- Planos de Relevamiento Planialtimétrico 4 (cuatro) ejemplares en papel.

Todos los ejemplares de los croquis y planos deberán llevar la firma autógrafa del Ingeniero Agrimensor y del titular de la solicitud, uno de los ejemplares llevará el Timbre Profesional correspondiente, el cual será adoptado como original.

Escalas

ART. 6 Los croquis y planos que se presenten para la obtención del título minero correspondiente serán confeccionados con arreglo a las escalas exigidas por la Dirección Nacional de Catastro para los Planos de Mensura.

Del Contenido de los Croquis de Ubicación

ART. 7 De los Croquis de Ubicación

1- Información que deberán contener en el rótulo:

Título: CROQUIS DE UBICACIÓN

Subtítulo: PERMISO DE PROSPECCIÓN
PERMISODE EXPLORACIÓN
CONCESIÓN PARA EXPLOTAR

- Titular
- Área total solicitada
- Nombre completo y firma del solicitante o su representante en forma legal
- Departamento / s
- Sección /es Catastral / es y/o Localidad Catastral
- Padrón / es (siempre que el espacio físico lo permita)
- Trascripción del Art. 65 del Código de Minería
- Fecha de realización del croquis
- Escala del croquis de ubicación
- Nombre completo, matrícula y firma del Ingeniero Agrimensor

2- Croquis de Ubicación General

- Deberá precisar la zona del país motivo de la solicitud, indicándose asimismo las rutas nacionales con su correspondiente numeración, caminos departamentales y vecinales con indicación del kilometraje en la entrada de acceso desde la ruta y distancia por el camino público hasta la zona solicitada. Se indicarán la mayor cantidad de referencias posibles tendientes a facilitar el reconocimiento de la zona por el personal de la DINAMIGE.
- La orientación.
- Escala.

3- Planilla de áreas por Departamento y Sección y/o Localidad Catastral

Ejemplo:

Planilla de Áreas

Departamento: Sección ó Localidad Catastral:

PADRÓN	ÁREA TOTAL	ÁREA AFECTADA*

* Se entiende por área afectada, el área sobre la cual se solicita el permiso o la autorización, discriminada por padrón.

4- En el CROQUIS DE UBICACIÓN de los padrones que integran la solicitud, éstos se graficarán totalmente y se diferenciará en su caso la parte afectada y la excluida de dicha solicitud.
También se indicaran los números de los padrones linderos, la orientación y los antecedentes utilizados para la confección del croquis.

Del Contenido de los Planos de Deslinde

ART.8 Planos de Deslinde para Permiso de Prospección

Contendrán:

- En caso de que no se haya presentado previamente Croquis de Ubicación para el Título Minero solicitado, se deberá incluir en el plano de deslinde el Croquis de Ubicación General y se le agregará al rótulo: "**Y CROQUIS DE UBICACION**".

En caso de que el solicitante no sea el propietario del o los padrones solicitados, se le agregará el subtítulo: "**Y SERVIDUMBRE DE ESTUDIO**".

Información que deberán contener en el rótulo:

- El rótulo del recuadro superior se expresará como:

PLANO DE DESLINDE (Y CROQUIS DE UBICACIÓN si corresponde)
PERMISO DE PROSPECCIÓN (Y SERVIDUMBRE DE ESTUDIO si corresponde).

- Titular
- Área total solicitada
- Nombre completo y firma del solicitante o su representante en legal forma
- Departamento / s
- Sección /es Catastral / es y/o Localidad Catastral
- Padrón / es (siempre que el espacio físico lo permita)
- Trascripción del Art. 65 del Código de Minería
- Fecha de realización del Plano de Deslinde
- Escala del Plano de Deslinde
- Nombre completo, matrícula y firma del Ingeniero Agrimensor

1- Croquis de Ubicación General

De corresponder su inclusión, se hará con arreglo a lo establecido en el ART. 7 numeral 2.

2- Planilla de Áreas por Departamento y Sección y/o Localidad Catastral

Departamento: Sección ó Localidad Catastral:

PADRÓN	ÁREA TOTAL	ÁREA AFECTADA*

* Se entiende por área afectada, el área sobre la cual se solicita el permiso o la autorización, discriminada por padrón.

Deberá indicarse la existencia ó no de mutaciones catastrales posteriores a 1980. En caso de existir las mismas, deberá indicarse en cada caso el padrón en mayor área y los datos del Plano de Mensura correspondiente. Se entiende por mutación catastral, toda modificación en la configuración ó número de empadronamiento del predio.

3- Deslinde:

a) Para el caso de afectación total de padrones, el gráfico deberá contener los padrones actuales y solo se deslindará el perímetro del pedimento.

b) Para el caso de afectación parcial de padrones, el gráfico deberá contener los padrones actuales, que se graficarán totalmente si no se presentó previamente un Croquis de Ubicación y se deslindará el perímetro del pedimento. Se incluirán además todos aquellos datos imprescindibles para el eventual replanteo en el terreno del polígono que encierra dicho pedimento minero (ángulos y distancias ó coordenadas). El replanteo deberá realizarse a partir de un punto fijo del padrón utilizado como referencia.

c) De existir un Croquis de Ubicación previo, que contenga la totalidad del padrón ó los padrones, se graficará sólo la parte afectada del padrón y se deslindará el perímetro del pedimento. Para el replanteo se considerará lo expuesto en el literal b).

d) Los deslindes del perímetro del pedimento y el cálculo de áreas parciales afectadas, se podrán obtener a partir de procedimientos gráficos.

e) Deberán citarse los antecedentes utilizados para la confección del plano.

4 – Planos de Deslinde para Prórroga de Permiso de Prospección

El rótulo del recuadro superior se expresará como:

PLANO DE DESLINDE
PERMISO DE PROSPECCIÓN (Y SERVIDUMBRE DE ESTUDIO si corresponde).
PRÓRROGA

a) En los Planos de Deslinde para solicitud de prórroga no es necesaria la inclusión de un Croquis de Ubicación.

b) Se graficará la superficie del Permiso de Prospección que se pretende en prórroga.

c) La información que contendrán estos planos es la misma que la ya enumerada para los Planos de Deslinde para Permiso de Prospección con presentación previa de un Croquis de Ubicación.

ART. 9 Planos de Deslinde para Permiso de Exploración, Concesión para Explotar, Servidumbre de Ocupación y ó Paso y yacimientos incluidos en clase IV (ART. 116) o (ART. 119)

Contendrán:

En el caso en que no se haya presentado previamente Croquis de Ubicación para el Título Minero solicitado, se deberá incluir en el plano de deslinde el Croquis de Ubicación General y se le agregará al rótulo "**Y CROQUIS DE UBICACION**"

Información que deberán contener en el rótulo:

El Rótulo del recuadro superior se expresará como:

- Titulo: "PLANO DE DESLINDE (Y CROQUIS DE UBICACIÓN" si correspondiere)
- Subtítulos:

1- PERMISO DE EXPLORACIÓN
2- CONCESIÓN PARA EXPLOTAR
3- SERVIDUMBRE DE OCUPACIÓN Y/ O PASO
4- YACIMIENTO CLASE IV (ART. 116)
5- YACIMIENTO CLASE IV (ART. 119)

- Titular
- Área total solicitada
- Nombre completo y firma del solicitante o su representante en legal forma
- Departamento / s
- Sección /es Catastral / es y/o Localidad Catastral
- Padrón / es (siempre que el espacio físico lo permita)
- Trascripción del Art. 65 del Código de Minería
- Fecha de realización del Plano de Deslinde
- Escala del Plano de Deslinde
- Nombre completo, matrícula y firma del Ingeniero Agrimensor

1- Croquis de Ubicación General.

De corresponder su inclusión, se hará con arreglo a lo establecido en el ART. 7.

2- Planilla de Áreas una por Departamento y Sección y/o Localidad Catastral

Departamento: Sección ó Localidad Catastral:

PADRÓN	ÁREA TOTAL	ÁREA AFECTADA*

* Se entiende por área afectada, el área sobre la cual se solicita el permiso o la autorización, discriminada por padrón.

Deberá indicarse la existencia ó no de mutaciones catastrales posteriores a 1980. En caso de existir las mismas, deberá indicarse en cada caso el padrón en mayor área y los datos del Plano de Mensura correspondiente. Se entiende por mutación catastral, toda modificación en la configuración ó número de empadronamiento del predio.

3- Deslinde:

a) Para el caso de afectación total de padrones, el gráfico deberá contener los padrones actuales y sólo se deslindará el perímetro del pedimento.

b) Para el caso de afectación parcial de padrones, el gráfico deberá contener los padrones actuales, que se graficarán totalmente si no se presentó previamente un Croquis de Ubicación y se deslindará el perímetro del pedimento. Se incluirán además todos aquellos datos imprescindibles para el eventual replanteo en el terreno del polígono que encierra dicho pedimento minero (ángulos y distancias ó coordenadas). El replanteo deberá realizarse a partir de un punto fijo del padrón utilizado como referencia.

c) De existir un Croquis de Ubicación previo que contenga la totalidad del padrón ó los padrones, se graficará sólo la parte afectada del padrón y se deslindará el perímetro del pedimento. Para el replanteo se considerará lo expuesto en el literal b).

d) El deslinde del perímetro de los pedimentos y el cálculo de áreas parciales afectadas se deberán obtener a partir de los Planos de Mensuras correspondientes, si éstos existieran.

<u>4 – Planos de Deslinde para Prórroga de Permiso de Exploración</u>

El rótulo del recuadro superior se expresará como:

PLANO DE DESLINDE
PERMISO DE EXPLORACIÓN
1ª PRÓRROGA (ó 2ª PRÓRROGA si corresponde)

a) En los Planos de Deslinde para solicitud de prórroga no es necesaria la inclusión de un Croquis de Ubicación.

b) Se graficará la superficie del Permiso de Exploración que se pretende en prórroga.

c) La información que contendrán estos planos es la misma que la ya enumerada para los Planos de Deslinde para Permiso de Exploración con presentación previa de un Croquis de Ubicación.

<u>5 – Planos de Deslinde para imposición de Servidumbres de Ocupación y/o Paso</u>

<u>Información que deberán contener en el rótulo:</u>

El rótulo del recuadro superior se expresará como:

PLANO DE DESLINDE
SERVIDUMBRE DE OCUPACIÓN y/o PASO
PERMISO DE EXPLORACIÓN ó CONCESIÓN PARA EXPLOTAR ó PERMISO DE PROSPECCIÓN (según corresponda)

a) En los Planos de Deslinde para imposición de Servidumbres no es necesaria la inclusión de un Croquis de Ubicación.

b) Para las Servidumbres de Ocupación se graficará la superficie que se pretende gravar. La información que contendrán estos Planos de Deslinde es la ya enumerada para los Planos de Deslinde para Permiso de Exploración con presentación previa de un Croquis de Ubicación.

c) Para las Servidumbres de Paso se graficará la poligonal del eje del trazado de la misma, con indicación de las medidas y el ancho de la senda. Además se anotarán los valores angulares que permitan el replanteo de dicha poligonal ó las coordenadas de los vértices de la misma. Uno de los extremos de la poligonal quedará relacionado al polígono del permiso ó a una esquina del padrón.

d) En los Planos de Deslinde de Servidumbres de Ocupación y de Paso, se discriminarán las afectaciones por padrón de cada servidumbre, mediante una planilla con el siguiente formato:

Departamento: Sección ó Localidad Catastral:

PADRÓN	ÁREA TOTAL	ÁREA AFECTADA*

ART. 10 <u>Plano de Relevamiento Planialtimétrico para Permiso de Exploración o Concesión para Explotar.</u>

<u>Información que deberán contener en el rótulo:</u>

El Rótulo del recuadro superior se expresará como:

- Titulo: **"PLANO DE RELEVAMIENTO PLANIALTIMÉTRICO"**
- Subtítulos:
  1- PERMISO DE EXPLORACIÓN
  2- CONCESIÓN PARA EXPLOTAR
- Titular
- Área total solicitada y área total relevada
- Nombre completo y firma del solicitante o su representante en legal forma
- Departamento / s
- Sección /es Catastral / es y/o Localidad Catastral
- Padrón / es (siempre que el espacio físico lo permita)
- Trascripción del Art. 65 del Código de Minería
- Fecha de realización del Plano de Relevamiento
- Escala del Plano de Relevamiento
- Nombre completo, matrícula y firma del Ingeniero Agrimensor

Para el caso de solicitudes de Permisos de Exploración donde se solicite la ejecución de extracciones amparadas en el Art. 97 del Código de Minería y de Concesiones para Explotar no amparadas en Permisos de Exploración en las condiciones anteriores, se deberá presentar además un Plano de Relevamiento Planialtimétrico que sea representativo de la topografía del terreno, antes de comenzar las labores de extracción de materiales. Las curvas de nivel deberán estar referidas a un mojón colocado a tales efectos, que fijará la cota de referencia a partir del cual se tomaron las cotas de los puntos. El intervalo a utilizar entre curvas de nivel queda librado al criterio del Ing. Agrimensor actuante, dependiendo de la topografía del terreno. De existir labores deberán graficarse indicando los bordes superior e inferior de las mismas por medio de puntos acotados y de la misma forma proporcionar información sobre la altimetría del piso de las explotaciones, aún cuando éste se encontrara inundado.

Para el caso en que la escala adoptada no permita definir con claridad la topografía en zonas específicas, se solicitará la confección de un plano de detalle parcial incluyendo las mismas, a una escala conveniente.

El mojón de referencia altimétrica podrá ser de madera dura o de hormigón.

En el primer caso, de sección cuadrada de 10 cm, de caras planas y no menos de 1m20 de longitud. En el segundo caso, de base triángulo rectangular con catetos de 10 cm y no menos de 1m20 de longitud.

En una de las caras verticales deberá llevar la inscripción **MRA.**

Deberá ser colocado en terreno firme y en un lugar que asegure su permanencia, dentro del perímetro del permiso minero, en un pozo abierto a tales efectos y asentado en hormigón ; debiendo sobresalir no más de 0m60 ni menos de 0m40 sobre el terreno.

En el Plano de Relevamiento se dejará claramente individualizada su ubicación, balizamiento, cota y altura sobre el nivel del terreno.

El titular del permiso queda obligado a respetar y conservar el mojón desde el momento de su colocación, debiendo esta obligación constar en una anotación en el plano presentado.

En la planimetría se señalarán claramente labores existentes; escombreras, desagües, accesos, forestación, terrenos cultivados, alambrados, construcciones, cursos de aguas, vías férreas, líneas eléctricas, caminos públicos, abrevaderos o cualquier clase de vertientes, lagos, lagunas, estanques y en general cuanto pueda sufrir daño como consecuencia de las labores a practicar ó constituir un peligro para éstas y se encuentre dentro de los predios afectados.

<u>Planos de Mensura, Deslinde y Amojonamiento de las Concesiones para Explotar</u>

ART. 11 Se confeccionarán de acuerdo a las Instrucciones de Mensura, Deslinde y Amojonamiento que serán impartidas por DI.NA.MI.GE. previo a la ejecución de las operaciones correspondientes.



CHEQUEO ADMINISTRATIVO DE PLANOS
MESA DE ENTRADA

PERMISO DE EXPLORACION

A SER LLENADO POR EL FIRMANTE O TITULAR DE LA GESTION

PARTE	CONTENIDO LEGAL	SI	NO
TITULO	CROQUIS DE UBICACIÓN		
	PLANO DE DESLINDE Y CROQUIS DE UBICACIÓN		
	PLANO DE RELEVAMIENTO PLANIALTIMETRICO		
SUB TITULO	PERMISO DE EXPLORACION		
UBICACIÓN	DEPARTAMENTOS		
	LOCALIDAD Y SECCION CATASTRAL		
	LAMINAS CATASTRALES		
	AREAS TOTAL Y AFECTADA		
	PADRONES		
TITULAR	NOMBRES Y APELLIDOS o EMPRESA		
	FIRMA DEL TITULAR o FIRMA POR LA EMPRESA		
INGENIERO AGRIMENSOR	NOMBRE Y APELLIDO		
	NUMERO DE MATRICULA Y REGISTRO		
	FIRMA DEL INGENIERO AGRIMENSOR		
	TIMBRE PROFESIONAL		
	FECHA		
PROPIETARIOS	NOMBRE Y APELLIDO o EMPRESA PROPIETARIA DE CADA PADRON SOLICITADO SEGUN CATASTRO		
GRAFICO	SE DESLINDO LA ZONA SOLICITADA		
	SE DIBUJO CROQUIS DE UBICACION		

visto

A SER LLENADO POR FUNCIONARIOS DE DINAMIGE

NOMBRE DE LA EMPRESA o
TITULAR DE LA GESTION ....

DATOS
DEL FIRMANTE

NOMBRES Y APELLIDOS ....

CEDULA DE IDENTIDAD ....

FIRMA

A SER LLENADO POR FUNCIONARIOS DE DINAMIGE
PASE A CHEQUEO TECNICO
PLANO COLOCADO A FOJAS...............
ASUNTO : ....

FUNCIONARIO RECEPTOR

FIRMA



CHEQUEO ADMINISTRATIVO DE PLANOS
MESA DE ENTRADA

PERMISO DE PROSPECCION

A SER LLENADO POR EL FIRMANTE O TITULAR DE LA GESTION

PARTE	CONTENIDO LEGAL	SI	NO
TITULO	CROQUIS DE UBICACIÓN		
	PLANO DE DESLINDE Y CROQUIS DE UBICACIÓN		
SUB TITULO	PERMISO DE PROSPECCION Y SERVIDUMBRE MINERA DE ESTUDIO		
	PERMISO DE PROSPECCION		
UBICACIÓN	DEPARTAMENTOS		
	LOCALIDAD Y SECCION CATASTRAL		
	LAMINAS CATASTRALES		
	AREAS TOTAL Y AFECTADA		
	PADRONES		
TITULAR	NOMBRES Y APELLIDOS o EMPRESA		
	FIRMA DEL TITULAR o FIRMA POR LA EMPRESA		
INGENIERO AGRIMENSOR	NOMBRE Y APELLIDO		
	NUMERO DE MATRICULA Y REGISTRO		
	FIRMA DEL INGENIERO AGRIMENSOR		
	TIMBRE PROFESIONAL		
	FECHA		
PROPIETARIOS	NOMBRE Y APELLIDO o EMPRESA PROPIETARIA DE CADA PADRON SOLICITADO SEGUN CATASTRO		
GRAFICO	SE DESLINDO LA ZONA SOLICITADA		
	SE DIBUJO CROQUIS DE UBICACION		

visto

A SER LLENADO POR FUNCIONARIOS DE DINAMIGE

NOMBRE DE LA EMPRESA o
TITULAR DE LA GESTION ....

DATOS
DEL FIRMANTE

NOMBRES Y APELLIDOS ....

CEDULA DE IDENTIDAD ....

FIRMA

A SER LLENADO POR FUNCIONARIOS DE DINAMIGE
PASE A CHEQUEO TECNICO
PLANO COLOCADO A FOJAS...............
ASUNTO : ....

FUNCIONARIO RECEPTOR

FIRMA

CHEQUEO ADMINISTRATIVO DE PLANOS

MESA DE ENTRADA

CONCESION PARA EXPLOTAR

A SER LLENADO POR EL FIRMANTE O TITULAR DE LA GESTION

PARTE	CONTENIDO LITERAL	SI	NO	visto
TITULO	CROQUIS DE UBICACIÓN			
	PLANO DE DESLINDE Y CROQUIS DE UBICACIÓN			
	PLANO DE MENSURA, DESLINDE Y AMOJONAMIENTO			
	PLANO DE RELEVAMIENTO PLANIALTIMETRICO			
SUB TITULO	CONCESION PARA EXPLOTAR			
UBICACIÓN	DEPARTAMENTOS			
	LOCALIDAD/SECCION CATASTRAL			
	LAMINAS CATASTRALES			
	AREAS TOTAL Y AFECTADA			
	PADRONES			
TITULAR	NOMBRES Y APELLIDOS o EMPRESA			
	FIRMA DEL TITULAR o FIRMA POR LA EMPRESA			
INGENIERO AGRIMENSOR	NOMBRE Y APELLIDO			
	NUMERO DE MATRICULA I REGISTRO			
	FIRMA DEL INGENIERO AGRIMENSOR			
	TIMBRE PROFESIONAL			
	FECHA			
PROPIETARIOS	NOMBRE Y APELLIDO o EMPRESA PROPIETARIA DE CADA PADRON SOLICITADO SEGUN CATASTRO			
GRAFICO	SE DESLINDO LA ZONA SOLICITADA			
	SE DIBUJO CROQUIS DE UBICACION			

A SER LLENADO POR FUNCIONARIOS DE DINAMIGE

NOMBRE DE LA EMPRESA o
TITULAR DE LA GESTION ....

DATOS
DEL FIRMANTE

NOMBRES Y APELLIDOS ....

CEDULA DE IDENTIDAD ....

FIRMA

A SER LLENADO POR FUNCIONARIOS DE DINAMIGE — FUNCIONARIO RECEPTOR
PASE A CHEQUEO TECNICO
PLANO COLOCADO A FOJAS ....
ASUNTO : ....

FIRMA

CHEQUEO ADMINISTRATIVO DE PLANOS

MESA DE ENTRADA

SERVIDUMBRE MINERA DE OCUPACION y/ o PASO

A SER LLENADO POR EL FIRMANTE O TITULAR DE LA GESTION

PARTE	CONTENIDO LITERAL	SI	NO	visto
TITULO	PLANO DE DESLINDE			
SUB TITULO	SERVIDUMBRE MINERA DE OCUPACION PARA PERMISO DE EXPLORACION			
	SERVIDUMBRE MINERA DE OCUPACION Y PASO PARA PERMISO DE EXPLORACION			
	SERVIDUMBRE MINERA DE OCUPACION PARA CONCESION PARA EXPLOTAR			
	SERVIDUMBRE MINERA DE OCUPACION y PASO PARA CONCESION PARA EXPLOTAR			
UBICACIÓN	DEPARTAMENTOS			
	LOCALIDAD/SECCION CATASTRAL			
	LAMINAS CATASTRALES			
	AREAS TOTAL Y AFECTADA			
	PADRONES			
TITULAR	NOMBRES Y APELLIDOS o EMPRESA			
	FIRMA DEL TITULAR o FIRMA POR LA EMPRESA			
INGENIERO AGRIMENSOR	NOMBRE Y APELLIDO			
	NUMERO DE MATRICULA I REGISTRO			
	FIRMA DEL INGENIERO AGRIMENSOR			
	TIMBRE PROFESIONAL			
	FECHA			
PROPIETARIOS	NOMBRE Y APELLIDO o EMPRESA PROPIETARIA DE CADA PADRON SOLICITADO SEGUN CATASTRO			
GRAFICO	SE DESLINDO LA ZONA SOLICITADA			
	SE DIBUJO CROQUIS DE UBICACION			

A SER LLENADO POR FUNCIONARIOS DE DINAMIGE

NOMBRE DE LA EMPRESA o
TITULAR DE LA GESTION ....

DATOS
DEL FIRMANTE

NOMBRES Y APELLIDOS ....

CEDULA DE IDENTIDAD ....

FIRMA

A SER LLENADO POR FUNCIONARIOS DE DINAMIGE — FUNCIONARIO RECEPTOR
PASE A CHEQUEO TECNICO
PLANO COLOCADO A FOJAS ....
ASUNTO : ....

FIRMA

CHEQUEO ADMINISTRATIVO DE PLANOS

MESA DE ENTRADA

SERVIDUMBRE MINERA DE PASO

A SER LLENADO POR EL FIRMANTE O TITULAR DE LA GESTION

PARTE	CONTENIDO LITERAL	SI	NO	visto
TITULO	PLANO DE DESLINDE			
SUB TITULO	SERVIDUMBRE MINERA DE PASO PARA PERMISO DE PROSPECCION			
	SERVIDUMBRE MINERA DE PASO PARA PERMISO DE EXPLORACION			
	SERVIDUMBRE MINERA DE PASO PARA CONCESION PARA EXPLOTAR			
UBICACIÓN	DEPARTAMENTOS			
	LOCALIDAD o SECCION CATASTRAL			
	LAMINAS CATASTRALES			
	AREAS TOTAL Y AFECTADA			
	PADRONES			
TITULAR	NOMBRES Y APELLIDOS o EMPRESA			
	FIRMA DEL TITULAR o FIRMA POR LA EMPRESA			
INGENIERO AGRIMENSOR	NOMBRE Y APELLIDO			
	NUMERO DE MATRICULA I REGISTRO			
	FIRMA DEL INGENIERO AGRIMENSOR			
	TIMBRE PROFESIONAL			
	FECHA			
PROPIETARIOS	NOMBRE Y APELLIDO o EMPRESA PROPIETARIA DE CADA PADRON SOLICITADO SEGUN CATASTRO			
GRAFICO	SE DESLINDO LA ZONA SOLICITADA			
	SE DIBUJO CROQUIS DE UBICACION			

A SER LLENADO POR FUNCIONARIO DE DINAMIGE

NOMBRE DE LA EMPRESA O TITULAR DE LA GESTION ....

DATOS DEL FIRMANTE

NOMBRES Y APELLIDOS ....

CEDULA DE IDENTIDAD ....

FIRMA

A SER LLENADO POR FUNCIONARIO DE DINAMIGE

PASE A CHEQUEO TECNICO

PLANO COLOCADO A FOJAS ....

ASUNTO : ....

FUNCIONARIO RECEPTOR

FIRMA

DECRETOS 40/02 y 43/02 DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE CANELONES

ORDENANZA MARCO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE LA COSTA Y ÁREA DE INFLUENCIA LOCAL

CAPITULO I: DEFINICIONES

Artículo 1°: OBJETO

La presente ordenanza tiene por objeto, promover y regular la planificación racional y sistemática del desarrollo arquitectónico y urbanístico del la Ciudad de La Costa y sus áreas de influencia.-

Artículo 2°: TERRITORIO

El área territorial de influencia de la presente incluye: la Ciudad de La Costa, Paso Carrasco, urbanizaciones de Colonia Nicolich, Colonia Lamas, Colinas de Solymar y Pinar Norte, así como las áreas rurales afectadas al desarrollo de programas habitacionales, de esparcimiento y turísticos, al Norte de la Ruta Interbalnearia.-

Artículo 3°: JURISDICCION

Quedan comprendidas en las presentes disposiciones reglamentarias, las zonas Urbanas, Suburbanas y Rurales, abarcadas por las áreas identificadas física y funcionalmente con el desarrollo urbanístico de la Ciudad de la Costa, con independencia de las secciones judiciales y catastrales que la comprenden.-

Artículo 4°: DELIMITACION

Los límites territoriales de la presente ordenanza están dados por:

- **AL OESTE**: El Arroyo Carrasco, desde el Río de la Plata hasta su encuentro con el Parque Roosevelt, límite físico del Aeropuerto Internacional de Carrasco, límite suburbano de Colonia Nicolich, Ruta 101, zona suburbana de Pueblo Juan Artigas, Ruta 101, hasta Camino de Los Horneros.-
- **AL NORTE**: Camino Eduardo Pérez, Camino a la Represa, hasta el Arroyo Pando.-
- **AL ESTE**: Arroyo Pando
- **AL SUR**: Río de la Plata

CAPITULO II: ZONAS URBANAS, SUBURBANAS Y RURALES

Artículo 5°: ZONAS URBANAS

Las zonas URBANAS en consideración, están constituidas por la zona urbana definida de Paso Carrasco, y la zona urbana de la Ciudad de La Costa en su delimitación ampliada.-

Artículo 6°: ZONAS SUBURBANAS

Las zonas SUBURBANAS consideradas, están constituidas por la totalidad de urbanizaciones existentes, en su delimitación actual, perimetrales y anexas a las Zonas Urbanas referidas, componiéndolas las urbanizaciones de la Ciudad de La Costa, Colonia Nicolich, y Colonia Lamas.-

Artículo 7°: DELIMITACION DE ZONAS

- ZONA URBANA DE LA CIUDAD DE LA COSTA:

Al Oeste: Arroyo Carrasco hasta el límite del Padrón N° 2671 mayor área, incluido.

Al Norte: límite norte del Padrón N° 2671, calle Miguel de Cervantes Saavedra (Calle N° 8), Avenida de La Playa, hasta Avenida Giannattasio, Avenida Racine, Avenida Presidente Kennedy, Avenida Calcagno, Padrón N° 41.291 frentista a Avenida Giannattasio (incluido), calle Cruz del Sur, calle Carlos Reyles, calle Buenos Aires, calle Juan J. de Amézaga, calle Julia de Almenara, Avenida García Arocena, Avenida Uruguay, Avenida Giannattasio incluyendo Padrones frentistas, correspondiente a las manzanas catastrales N° 52, 53, 54, 55, 57, 59, 82, 83, y 84. **Al Este**: Calle de Los Eucaliptos. **Al Sur**: Rambla Costanera del Río de la Plata, hasta el límite departamental del Arroyo Carrasco.-

- ZONA URBANA DE PASO CARRASCO:

Al Oeste y Norte: Arroyo Carrasco. **Al Este**: Parque Roosevelt, y Avenida de La Playa. **Al Sur**: calle Miguel de Cervantes Saavedra (Calle n° 8), y límite con el Padrón N° 2671 mayor área (excluido este), hasta el Arroyo Carrasco.-

- ZONA SUBURBANA DE LA CIUDAD DE LA COSTA:

Al Oeste: Calle de Los Eucaliptos, límite norte de los padrones frentistas a la Avenida Giannattasio correspondiente a las manzanas N° 52, 53, 54, 55, 57, 59, 82, 83, y 84, Avenida Uruguay, Avenida García Arocena, Calle Julia de Almenara, calle Juan J. De Amézaga, calle Buenos Aires, Calle Horacio Quiroga, Cruz del Sur, Padrón N° 42.291 frentista a Avenida Giannattasio, Avenida Calcagno, Avenida Presidente Kennedy, Avenida Racine.- **Al Norte**: Camino De Las Industrias Wilson Ferreira Aldunate, Ruta 101, Aeropuerto Internacional de Carrasco, límites del fraccionamiento de Colonia Nicolich desde el Arroyo Toledo hasta la Ruta 101, calle Miguel Hidalgo, calle Dr. Morquio, calle Fernando Otorgues, límite norte de Padrones incluidos en una faja de 250 metros al norte de la Ruta Interbalnearia, fraccionamientos de Colinas de Solymar y Pinar Norte, hasta el arroyo Pando.- **Al Este**: Arroyo Pando. **Al Sur**: Rambla Costanera del Río de la Plata (existente y proyectada).

Articulo 8°: DELIMITACION DEL AREA RURAL

El AREA RURAL de jurisdicción territorial de la Ciudad de la Costa está comprendida por la TOTALIDAD DE LA ZONA RURAL de la 20ª. Sección Catastral (Ciudad de la Costa) y PARTE DE LA ZONA RURAL de la 7ª Sección Catastral (Pando) DEL DEPARTAMENTO, la cual queda delimitada por:

- **AL SUR**, limite de zona suburbana existente de la Ciudad de la Costa definida por urbanizaciones consolidadas al Norte de la Ruta Interbalnearia y predios comprendidos en una faja de 250 metros al norte de esta.-
- **AL OESTE**, Ruta 101, límite suburbano de Capitán Juan Antonio Artigas, Ruta 101 al norte, hasta la Intersección con el Camino Los Horneros.-
- **AL NORTE**, línea recta entre la Intersección de la Ruta 101 y Camino de Los Horneros, hasta la divisoria de los padrones No. 27.484 y No. 27.479, con el Arroyo Pando

AL ESTE, Arroyo Pando, hasta el límite suburbano de la 19ª Sección Catastral.

CAPÍTULO III: ALTURAS Y AFECTACIONES

Artículo 9°: IDENTIFICACION DE ZONAS

A los efectos de la aplicación de disposiciones sobre alturas y afectaciones arquitectónicas y urbanísticas estipuladas en la presente, se definen territorialmente 3 conceptos diferenciales identificadas como:

- **ZONA GENÉRICA (Z G)**
- **ZONAS ESPECÍFICAS (Z E)**
- **ZONAS PROTEGIDAS (Z P)**

Artículo 10°: ZONA GENÉRICA (ZG)

La Zona Genérica se halla definida por la totalidad de las zonas urbanas y suburbanas de jurisdicción y competencia de la presente ordenanza, con las salvedades territoriales puntuales, definidas y a definir en el futuro, en los que sean de aplicación requisitos de "zonas específicas":

I. Altura máxima edificable: 8,50 metros

II. Retiro Frontal:

En general, sobre,	CALLES	5,00 metros
	AVENIDAS	10,00 metros
	RAMBLAS Y RUTAS	15,00 metros

Sin perjuicio de ello, regirán los retiros frontales vigentes en los respectivos fraccionamientos aprobados por la Intendencia Municipal de Canelones.-

III. Retiros laterales:

a) Predios con frente menor de 15m: Unilateral de 2,00 metros

b) Predios con frente igual o mayor a 15m: Bilateral de 2,00m

IV. Retiro posterior: 20% de la profundidad del predio.

En predios con perímetro irregular la línea de retiro posterior resultará del acordamiento en el 20% de las distintas profundidades.

V. Ocupación de retiros

Se autorizará la ocupación del retiro posterior y los retiros laterales a partir de los 5 metros siguientes a la línea de retiro frontal, con construcciones, con altura máxima de 3,50 metros, computándose la misma como promedio, en el caso de techos inclinados y sin superar en ningún caso los 4 m de altura total.- El área permitida de ocupación en retiro será menor o igual al 10% del área total del predio, constituyendo área compensatoria de la edificable permitida.

En el retiro lateral en zona frontal (5,00 metros) podrán ocuparse con porches, pérgolas, aleros, cobertizos abiertos u otros elementos que no superen los 3,50 metros permitido, que a juicio de las oficinas técnicas municipales no menoscaben la continuidad espacial entre el retiro frontal en la zona.

VI. Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)

El área total cubierta, incluyendo locales habitables, no habitables, parrilleros, porches, etc., no excederá el 40% (CUARENTA POR CIENTO) del área total del predio.-

VII. Factor de Ocupación de Subsuelo (F.O.S SS)

La relación entre la proyección vertical sobre un plano horizontal de las construcciones realizadas por debajo del nivel de planta baja y la superficie del terreno, no excederá el 60% (SESENTA POR CIENTO)

VIII. Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

El área total edificada del predio, no excederá el 120 % (CIENTO VEINTE POR CIENTO) del área total del predio.- Se incluirá áreas habitables del subsuelo, pero no áreas destinadas a garajes, circulaciones y servicios.-

Artículo 11º: ZONAS ESPECÍFICAS

Se definen tres "Zonas Específicas", en las cuales se identifican particularidades en cuanto a los parámetros de alturas, retiros y ocupaciones permitidas, de acuerdo a áreas geográficas involucradas.-

Artículo 12º: ZONA ESPECÍFICA "A" (ZEA)

La "Zona Específica A" se halla delimitada por la calle TACUARI (Barra de Carrasco), Rambla Costanera, Avenida De La Playa, y Avenida Ing. Luis Giannattasio, esta última incluyendo totalidad de predios frentistas, quedando afectada por las siguientes condicionantes:

I) Predios

Quedan comprendidos en la presente disposición los predios de la Zona Específica "A" que posean un frente mínimo de 20 metros y una superficie mayor a 1.000 metros cuadrados.- Los predios que no cumplieran con estas características se regirán por lo establecido en el Artículo 10º, "Zona Genérica".

II) Altura máxima edificable

Se fija en 8,50 metros la altura máxima edificable para los predios comprendidos, sin perjuicio de las limitaciones de altura edificable resultante de la aplicación de los parámetros establecidos por los numerales III, IV y V del presente artículo.

III) Retiro frontal

Regirán los mismos retiros frontales mínimos que los establecidos para Zona Genérica (ZG).- Cuando la altura proyectada supere los 12 metros, se adicionará al retiro vigente, un retiro suplementario del 20% (VEINTE POR CIENTO) de la altura máxima proyectada.-

IV) Retiros bilaterales

Los retiros serán bilaterales y quedarán definidos por la mayor dimensión resultante de aplicar: el 20% del frente del predio y el 30% de la altura máxima de la edificación proyectada.

V) Retiro posterior

El retiro posterior se determinará por las determinantes para la Zona Genérica, más un complemento del 20% de la altura máxima de la edificación proyectada, cuando ésta supere los 12 m.

VI) Ocupación de retiros

Se autorizará la ocupación del retiro posterior y los laterales a partir de los 5 metros siguientes a la línea de retiro frontal con construcciones de altura máxima de 3,50 metros y con una superficie no mayor al 15% (QUINCE POR CIENTO) del área total del predio. La ocupación del retiro lateral dentro de los 5 metros siguientes a la línea de retiro frontal resultante, quedará condicionada a lo establecido en el Numeral V del Artículo 10º-

VII) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)

El área total cubierta, incluyendo locales habitables, no habitables, parrilleros, porches, etc., no excederá el 40% (CUARENTA POR CIENTO) del área total del predio.

VIII) Factor de Ocupación de Subsuelo (F.O.S SS)

La relación entre la proyección vertical sobre un plano horizontal de las construcciones realizadas por debajo del nivel de planta baja y la superficie del terreno, no excederá el 60% (SESENTA POR CIENTO)

IX) Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

El área total edificada del predio, no excederá el 120 % (CIENTO VEINTE POR CIENTO) del área total del predio.- Se incluirá áreas habitables del subsuelo, pero no áreas destinadas a garages, circulaciones y servicios.-

X) Imagen

Todas las fachadas (frontal, laterales y posterior) serán tratadas de modo arquitectónicamente unitario procurando una adecuada relación de vanos y terminaciones de las mismas con ese fin, no permitiéndose la realización de paramentos totalmente ciegos, sin perjuicio de las consideraciones de confort y vistas que se propongan, las que serán evaluadas por las oficinas técnicas municipales correspondientes.

Artículo 13º: ZONA ESPECÍFICA "B" (ZEB)

La "Zona Específica B" comprende a todos los predios frentistas a la Av. Ing. Luis Giannattasio ubicados entre la Av. Racine y la Av. Secco Garcia, afectándose con las siguientes condicionantes:

I) Altura máxima edificable:

Predios con frente menor de 17 metros, 12 metros de alto Predios con frente mayor o igual a 17 metros, 8,50 metros de alto

II) Retiro Frontal:

Se fija el retiro frontal en 15 metros vigente.- Para los predios afectados por expropiación de ensanche de la Av. Ing. Luis Giannattasio, el retiro correspondiente estará definido por la alineación fijada por norma o fraccionamiento, autorizado con anterioridad a dicha afectación.

IV) Retiros Laterales

En nivel de Planta Baja no será exigible afectación de retiro lateral.- A partir de los 3,50 metros de alto, regirá retiro bilateral equivalente al 20% (Veinte por Ciento), del frente del predio, con un

mínimo de 3,00 metros.

V) Retiro posterior

Es exigible retiro posterior del 20% (Veinte por Ciento) de la profundidad del predio, en condiciones idénticas a las establecidas para la Zona Genérica.- En predios de perímetro irregular la línea de retiro posterior resultará del acordamiento en el 20% de las distintas profundidades.

VI) Ocupación de retiro posterior

Rigen idénticas especificaciones a las establecidas para la Zona Específica A, para retiro posterior.- Artículo 11°, numeral VI.

VII) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)

El área total cubierta, incluyendo locales habitables, no habitables, parrilleros, porches, etc., no excederá el 40% (Cuarenta por Ciento) del área total del predio.

VIII) Factor de Ocupación de Subsuelo (F.O.S SS)

La relación entre la proyección vertical sobre un plano horizontal de las construcciones realizadas por debajo del nivel de planta baja y la superficie del terreno, no excederá el 60% (SESENTA POR CIENTO)

IX) Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

El área total edificada del predio, no excederá el 120 % (CIENTO VEINTE POR CIENTO) del área total del predio.- Se incluirá áreas habitables del subsuelo, pero no áreas destinadas a garajes, circulaciones y servicios.-

X) Imagen

Todas las fachadas (frontal, laterales y posterior) serán tratadas de modo arquitectónicamente unitario procurando una adecuada relación de vanos y terminaciones de las mismas con ese fin, no permitiéndose la realización de paramentos totalmente ciegos, sin perjuicio de las consideraciones de confort y vistas que se propongan, las que serán evaluadas por las oficinas técnicas municipales correspondientes, en idénticas condiciones que la establecida para la Zona Específica A.-

Artículo 14°: ZONA ESPECÍFICA "C" (ZEC)

La Zona Específica **C** comprende a todos los predios frentistas a las siguientes avenidas, en los tramos que se especifican:

- Av. Calcagno entre la Av. Giannattasio y la Rambla Costanera.
- Av. Aerosur entre la Ruta Interbalnearia y Av. Giannattasio.
- Av. Alvear entre Av. Giannattasio y la Rambla Costanera.
- Av. Giannattasio entre la Avda Secco García y Avenida Márquez Castro.-

Dichos predios se hallan afectados por las siguientes condicionantes:

I) Altura máxima edificable: 8,50 metros

II) Retiro frontal: El retiro frontal será de 10 metros.-

IV) Retiros laterales

Los retiros serán bilaterales, de dimensiones mínimas equivalente al 20% (Veinte por Ciento) del frente del predio, con un mínimo de 3 metros.

V) Retiro posterior

Disponiéndose idénticas especificaciones a las establecidas para la Zona Genérica, se fija el retiro posterior en el 20% de la profundidad del predio. En predios de perímetro irregular la línea de retiro posterior resultará del acordamiento en el 20% de las distintas profundidades.

VI) Ocupación de retiros

Se autorizará la ocupación del retiro posterior y los laterales a partir de los 5 metros siguientes a la línea de retiro frontal con construcciones de altura máxima de 3,50 metros y con una superficie





no mayor del 15% (Quince por Ciento) del área total del predio. La ocupación de los 5 metros siguientes a la línea de retiro frontal dentro del retiro lateral (retiro lateral en zona frontal) será condicionada por lo dispuesto en el Numeral V, del Artículo 10°.

VII) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)

Disponiéndose idénticas especificaciones a las establecidas para la Zona Específica A.- El área total cubierta, incluyendo locales habitables, no habitables, parrilleros, porches, etc., no excederá el 40% (Cuarenta por Ciento) del área total del predio.

VIII) Factor de Ocupación de Subsuelo (F.O.S SS)

La relación entre la proyección vertical sobre un plano horizontal de las construcciones realizadas por debajo del nivel de planta baja y la superficie del terreno, no excederá el 60% (SESENTA POR CIENTO)

IX) Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

El área total edificada del predio, no excederá el 120 % (CIENTO VEINTE POR CIENTO) del área total del predio.- Se incluirá áreas habitables del subsuelo, pero no áreas destinadas a garajes, circulaciones y servicios.-

X) Imagen

Rigen idénticas especificaciones que las establecidas para la Zona Específica A. Todas las fachadas (frontal, laterales y posterior) serán tratadas de modo arquitectónicamente unitario procurando una adecuada relación de vanos y terminaciones de las mismas con ese fin, no permitiéndose la realización de paramentos totalmente ciegos, sin perjuicio de las consideraciones de confort y vistas que se propongan, las que serán evaluadas por las oficinas técnicas municipales correspondientes.

Artículo 15: ZONAS PROTEGIDAS (ZP)

Se definen como Zonas Protegidas, las áreas de interés paisajístico y/o ecológico, para las cuales se establecen limitaciones edilicias, en preservación de los entornos naturales característicos.-

Para esta definición se identifican:

- Lagos areneros.- Los predios sitos en torno a los lagos de La Caleta, Parque Miramar, Huertos de Carrasco, Shangrilá, San José de Carrasco y demás de características similares del área, quedarán condicionados a:
- 1 (una) vivienda por predio
- Para predios mayores a 1.000,oo m2., 1 (una) vivienda cada 500,00 m2, de superficie del predio.-
- Altura total máxima 7,50 ms.
- Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) 30%
- Factor de Ocupación Total (F.O.T.) 60%

Predios Privados. En los predios de propiedad privada existentes en la faja de protección costera, sitos al Sur de la Rambla Costanera del Río de La Plata, queda excluido totalmente todo tipo de edificaciones privadas.

<u>CAPITULO IV: VARIOS</u>

<u>Artículo 16°: PATIOS Y PATIECILLOS</u>

La dimensión mínima para patios de iluminación y ventilación de locales habitables será de 3,00 metros, manteniéndose lo dispuesto por la Ordenanza de Construcciones, Cercos y Veredas dimensiones mínimas para patiecillos correspondientes a iluminación y ventilación de locales no habitables.

Artículo 17°: REFERENCIA DE ALTURA MÁXIMA

La altura máxima edificable de un predio se definirá a partir del nivel natural de vereda en el punto

medio de su límite frontal, siendo el mismo la referencia altimétrica para construcciones. en el resto del predio.-

En nivel de umbral (nivel de piso interior) deberá estar ubicado 0,30 metros sobre dicha referencia física.-

Podrán considerarse tolerancias a la presente disposición para aquellos predios que presenten una conformación topográfica particular, en cuyos casos se procederá a fijar una recta de comparación definida como la recta resultante de la unión del nivel altimétrico medido a partir del nivel de vereda correspondiente al predio del modo arriba definido, con el nivel altimétrico obtenido de idéntica manera en la vereda correspondiente al predio lindero posterior, ubicado sobre la vía pública respectiva.

Los criterios arriba descritos serán extensivos a cualquier altura máxima prescrita en la presente Ordenanza.

Artículo 18º: TOLERANCIAS DE ALTURA MÁXIMA

Todas las alturas máximas edificables incluyen barandas o coronamientos superiores. Se podrán sobrepasar las alturas máximas edificables únicamente con la construcción de techos inclinados y/o locales de servicio tales como tanques de agua, cajas de escalera, ductos, buhardillas, etc., respetando un gálibo de 45º desde los planos de fachadas perimetrales del edificio.

CAPÍTULO V: SERVIDUMBRE DE OCHAVAS

Artículo 19º: DISPOSICIONES GENERALES

En zonas urbanizadas o no, afectadas por servidumbre de ochava se aplicarán las disposiciones indicadas en los artículos que siguen, sin perjuicio de lo establecido por la Ordenanza de Construcciones, Cercos y Veredas.-.

Artículo 20º: OCHAVA RECTA, EXONERACION DE SERVIDUMBRE

Frente a ochavas rectas cuya longitud sea menor o igual al menor de los retiros frontales correspondientes a ambas vías públicas, no se exigirá servidumbre "non edificandi" de ochava alguna.

Artículo 21º: OCHAVA RECTA, SERVIDUMBRE

Frente a ochavas rectas cuya longitud sea mayor que el menor de los retiros frontales correspondientes a ambas vías públicas, se considerará como servidumbre "non edificandi" de ochava a una recta paralela a la ochava y distante de ésta en una magnitud igual al mayor de los retiros frontales.

Artículo 22º: OCHAVAS CURVAS, EXONERACION DE SERVIDUMBRE

Frente a ochavas curvas de predios, con retiros iguales por ambas vías públicas, cuyo radio de curvatura es igual o menor a dichos retiros, no es exigible servidumbre "non edificandi" de ochava alguna.

Artículo 23º: OCHAVAS CURVAS, SERVIDUMBRE CON RETIROS IGUALES

Frente a ochavas curvas de predios cuyo radio de curvatura es mayor al retiro vigente por ambos frentes, se considerará como línea de servidumbre "non edificandi" de ochava, a la curva circular, de radio equivalente a la diferencia entre el radio de curvatura y el retiro vigente.-

Artículo 24º: OCHAVAS CURVAS, SERVIDUMBRE CON RETIROS DIFERENCIALES

Frente a ochavas curvas de predios que estén afectados por retiros frontales diferentes en cada vía pública, independientemente del radio de curvatura, se considerará como línea de servidumbre "non edificandi" de ochava, a la recta perpendicular a la bisectriz del ángulo conformado por los límites frontales del predio, separada de su paralela tangente a la curva, por una distancia de igual magnitud que el mayor de los retiros frontales, con un máximo de 10 metros.

CAPITULO VI: CERCOS Y VEREDAS

Artículo 25º: CERCOS FRONTALES

e permitirá, tanto en el límite frontal del predio como en los límites laterales del mismo en la zona de retiro frontal, la colocación de verjas, tejido artístico u otro tipo de cerramiento de características de transparencia similares, hasta una altura de 2,00 metros, no autorizándose la construcción de muros opacos que menoscaben las visuales entre retiros frontales y la vía pública. Sin perjuicio de lo anterior se permitirá implantar setos vivos, así como la construcción de muretes opacos de hasta 0,80 metros de alto.

Artículo 26º: CERCOS PERIMETRALES

Será autorizada la construcción de cercos de hasta 2,00 metros de altura, en todos los límites del predio, excluyendo aquellos comprendidos por el artículo anterior (cercos frontales). En aquellos casos en que los mismos eviten la afectación de servidumbre de luces y vistas respecto a un predio lindero, dichos cerramientos se realizarán absolutamente opacos y de materiales imperecederos.

Artículo 27º: VEREDAS

Es obligatoria la construcción de veredas dentro de las zonas urbanas y suburbanas comprendidas por la presente Ordenanza, debiendo asegurarse una faja transitable para la circulación peatonal de ancho mínimo igual a 2,00 m en la vereda correspondiente, con preferencia adyacente al límite frontal del predio. El área excedente de vereda se mantendrá en correctas condiciones de higiene y decoro y presentará un tratamiento adecuado a la imagen del jardín o el entorno circundante.

Artículo 28º: NIVELES DE VEREDAS

Todas las veredas cumplirán con una pendiente del 2,5 % hacia el nivel superior de cordón en aquellas zonas provistas del mismo. De no existir éste, dicho nivel mínimo se ubicará 0,10 metros

por encima del nivel del pavimento de la calle correspondiente.
Las Oficinas Técnicas Municipales establecerán las delimitaciones exteriores específicas de las veredas, a través de la correspondiente solicitud.-

Artículo 29°: MATERIALES DE VEREDAS

Se establecen dos categorías de tratamiento de veredas, de acuerdo a emplazamiento urbanístico:

I) Zona Urbana: Material de rodamiento con terminación antideslizante sobre contrapiso.

II) Zona Suburbana: Los mismos materiales estipulados para Zona Urbana, pudiendo admitirse material de contrapiso mejorado u otro tipo que a juicio de las oficinas técnicas municipales no ofrezcan inconvenientes de estética o de tránsito.

Artículo 30°: PREDIOS BALDÍOS

Frente a predios baldíos de las zonas urbanas o suburbanas se exigirá la construcción obligatoria de cercos en los límites del predio y veredas, según las especificaciones técnicas que para los mismos se estipulan precedentemente.- Se exonerará de la presente disposición a aquellos predios que a juicio de las oficinas técnicas municipales mantengan una correcta condición de higiene y decoro y que presenten un tratamiento adecuado a la imagen del entorno circundante.

CAPITULO VII: TRATAMIENTOS EN RETIROS

Artículo 31°: OBRAS EN AREAS DE RETIRO

Toda obra de remodelación, ampliación o refacción de edificios existentes afectados total o parcialmente por servidumbres "NON EDIFICANDI", frontales, laterales o posteriores en el que el volumen y el carácter de la misma no signifique un cambio de destino del edificio y que no lleve a la perduración de las obras afectadas por el retiro, quedará limitada a:

- Cambio de Pavimentos, Revoques y Pinturas
- Cambio o colocación de cielorrasos desmontables.-
- Cambio de puertas, ventanas y vidrios, siempre que no se modifiquen las dimensiones de los vanos ni se abran nuevas puertas.-
- Refacción de cubierta e impermeabilización, sin incorporación de elementos resistentes (vigas, losas de hormigón, etc.)

En todos los casos requerirá permiso municipal previo.-

Artículo 32°: CONSTRUCCIONES EN SUBSUELO

No es de autorización obra alguna en subsuelo de áreas de retiro frontal, ni lateral en zona frontal.-

Artículo 33°: ACONDICIONAMIENTO DE RETIRO FRONTAL

La zona de retiro frontal y lateral en zona frontal será tratada con espacios verdes en forma de canteros, jardines, etc., que deberán predominar en la composición, permitiéndose pavimentar solamente el acceso imprescindible para peatones y vehículos.- Cuando la planta baja del predio se emplacen locales comerciales cuya fachada estén ocupada en su totalidad por puertas y vidrieras de exposición, podrán reducirse los espacios verdes, manteniéndose para los pavimentos de esa zonas las mismas exigencias generales de materiales de vereda.-

En los predios cuya zona de retiro tenga un nivel natural sensiblemente igual al de la acera, se autorizarán alteraciones de nivel, que sin perjudicar a los predios linderos, lleven a la organización de obra de interés paisajístico, no superando la cota resultante de una pendiente del 15 % en la profundidad del retiro, permitiéndose construcción de jardineras, terrazas, taludes, bancos rampas de acceso para vehículos y muros de contención de altura reducida.-

En predios que en su zona de retiro presenten desniveles naturales pronunciados respecto a la acera, se permitirán obras de arquitectura orgánica, indicadas en el párrafo anterior, cuando se

utilicen las características topográficas para conseguir composiciones de interés paisajísticos, -
No serán de recibo instalación de escalera destinada a salvar niveles de edificaciones, cualquiera sea su característica constructiva, en zona de retiro frontal.- En zona de retiro lateral-frontal, se autorizarán escaleras secundarias que no constituyan acceso principal ó único para unidad o local en planta alta.-

Artículo 34°: EXCEPCIONES

En áreas definidas identificadas por su uso como "comerciales", con frentes a avenidas donde rijan retiros mayores o iguales a 10 metros, se autorizarán, en carácter precario y revocable, instalaciones de estructuras livianas y desmontables, con un área de ocupación máxima del 30% del retiro frontal exigible, condicionado a:

- Apertura y transparencia total en sus tres lados
- En casos justificados por su uso autorizado, cerramientos transparentes, fijos ó móviles, con un zócalo ciego de hasta 50 centímetros.-
- En casos de arrime a vecino lindero con cerramiento transparente, deberá contar con la conformidad notarial previa del propietario y arrendatario si existiere éste.- En caso contrario deberá mantenerse una separación mínima de 2 metros.-

Dichos espacios quedarán limitado para usos activos, como bares, restoranes, ventas de revistas, plantas, frutas, verduras y similares.- Se excluye expresamente la utilización de dichos espacios para espectáculos musicales permanentes, exposición y venta de mercaderías como extensión de local establecido.-

Sin perjuicio de futuras identificaciones de áreas comerciales aptas, se establece a los efectos las siguientes delimitaciones:

- Avenida de Las América, acera Sur, entre Arroyo Carrasco y Avenida Giannattasio,
- Avenida Giannattasio, entre Parque Roosevelt, y Avenida Uruguay.-
- Avenida Calcagno, entre Avenida Giannattasio y Avenida Uruguay (Shangrilá)

Artículo 35°: USO COMERCIAL A CIELO ABIERTO

Los locales comerciales que por su naturaleza requieran hacer uso de exposición de mercaderías en retiro frontal, podrán disponer parcial y condicionadamente de dichas áreas debiendo contemplar altura de exposición ó acopio menor a 1,20 metros de alto.

Queda expresamente prohibido:

- Manufactura y/o elaboración de artículos y/o productos finales para la construcción u otro destino (Bloques, caños, encofrados, leña, etc.)
- Acopio de materiales a granel, que superen la altura permitida y volúmenes mayores a 10 metros cúbicos.-
- Cartelería propia mayor a 5 metros cuadrados y altura menor a 1,80 metros.-
- Cartelería publicitaria de terceros.-

Artículo 36°: DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Las áreas expropiadas, excedentes de predios afectados por el ensanche de la Avenida Giannattasio, que aún no hubiesen sido desafectadas del uso privado y/o no hayan sido efectivamente utilizadas en obras de ensanche y conformación de sendas vehiculares auxiliares, deberán ser tratadas, transitoriamente y mientras tanto permanezcan pasivamente en uso privado, de la siguiente manera:

- En predios con destino exclusivo de vivienda, se autorizará provisoriamente, en carácter precario y provisorio, el mantenimiento enjardinado ó parquizado de dichas áreas, en forma similar al resto del tratamiento dado al retiro frontal, libre de delimitaciones físicas de cercos.- Dicha autorización quedará condicionada al mantenimiento de una senda de libre circulación peatonal de 1,20 metros de ancho, mínimo a manera de vereda, en salvaguarda de la circulación peatonal.- Igual-

mente podrá contemplarse la utilización provisoria para uso de estacionamiento público ó privado, con iguales requisitos de tratamiento expuesto.-

- Los predios con destino comercial, con exposición de mercadería que aún retengan el uso de las áreas expropiadas, deberán mantener las mismas libre de toda mercadería estática y de acopio, de dificultosa movilidad manual, realizando mantenimiento y previsiones de circulación, en forma similar a lo precedentemente expuesto.- Podrá autorizarse transitoriamente exposición de mercadería móvil, de retiro diario, en un área equivalente hasta el 50% de la superficie retenida.- Queda expresamente prohibido, acopio de material alguno, fabricación y/o manufacturación de artículo alguno, depósito de leña o madera bajo cualquier forma, kioscos ó garitas particulares de vigilancia, así como todo cercamiento ciego mayor a o,60 metros de alto.-
- Exclusión total, en correspondencia a disposiciones municipales vigentes para la vía pública, de cartelería publicitaria propia del giro ó ajena, fija o estacionaria.-

Artículo 37°: RELLENOS Y TALUDES

No se autorizará el relleno de terrenos en niveles que sobrepasen los 1,50 m de altura con respecto al nivel de vereda, ni alturas de los mismos que sobrepasen los 0,50 m en los límites del predio, dentro del área afectada por servidumbres "non edificandi". Asimismo no se permitirá en dichas zonas la conformación de taludes con pendientes mayores al 40 %. En aquellos solares exonerados de retiro lateral se podrá disponer de alturas de relleno hasta 1,50 m en los límites de los mismos. En el caso de predios que presenten una conformación topográfica particular se podrán considerar tolerancias mediante el criterio de recta de comparación definido en el artículo Decimoquinto.

<u>CAPITULO VIII: OBRAS AUTORIZADAS EN PREDIOS AFECTADOS POR OCUPACION DE RETIROS</u>

Artículo 38°: AUTORIZACION DE OBRAS

En áreas edificables de predios afectados por servidumbres de retiros, se admitirán:

- Obras totales con retroversión de infracciones por ocupación no permitida de retiros
- Obras de ampliación de construcciones existentes, o nuevas construcciones, cuya superficie no supere el 20% (Veinte por ciento) el área edificada realizada, sin que se supere los valores de factor de ocupación del suelo que se establecen.-
- Sin perjuicio de lo establecido precedentemente, obras de remodelación o reforma que no supongan modificaciones sustanciales, ni cambio de destino original, y no excedan el 20% del valor real de la construcción, de acuerdo a declaración jurada del técnico.- La oficina técnica evaluará la misma pudiendo aceptarla, requerir aclaraciones o ampliaciones ó rechazarla.-

Los límites arriba establecidos no podrán ser superados mediante sucesivos permisos de construcción.

<u>CAPÍTULO IX: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL</u>

Artículo 39°: VIVIENDAS ECONÓMICAS

La Intendencia Municipal no otorgará permisos de construcción correspondientes a Vivienda Económica Municipal a titulares de predios ubicados con frente a Avenidas y Ramblas

Artículo 40°: NÚCLEOS BÁSICOS EVOLUTIVOS Y SISTEMA INTEGRADO DE ACCESO A LA VIVIENDA

Queda limitada la localización de emprendimientos habitacionales del tipo Núcleos Básicos Evolutivos (N.B.E.) y los que respondan al Sistema Integrado de Acceso a la Vivienda (S.I.A.V.) a la zona suburbana de Colonia Lamas y Colonia Nicolich

Se limita la construcción de los referidos emprendimientos en el resto de la jurisdicción territorial comprendida por la presente Ordenanza. .

Artículo 41°: SISTEMAS CONSTRUCTIVOS NO TRADICIONALES

En zonas urbanas, no serán de autorización la ejecución de viviendas prefabricadas con materiales livianos cuya tipología y sistema constructivo no hayan sido previamente autorizados por la Intendencia Municipal, debiendo asegurar los mismos parámetros mínimos de habitabilidad, seguridad y confort.

En zonas suburbanas no serán de autorización aquellas viviendas, prefabricadas o no, del tipo "cabaña" realizadas con materiales livianos o pesados que no contemplen estrictamente las condiciones mínimas reglamentarias respecto a alturas, áreas, dimensiones de escalones y demás requisitos de habitabilidad e higiene de la vivienda.

Toda regularización de edificios realizados a la fecha comprendidos por lo estipulado en este artículo, requerirán propuesta técnica de adecuación a la ordenanza municipal.

<u>CAPÍTULO X: ACTIVIDADES INDUSTRIALES</u>

Artículo 42°: CLASIFICACIÓN E IDENTIFICACION DE ZONAS

Se limita el tipo, tamaño y zona de instalación de las actividades industriales dentro de la jurisdicción territorial comprendida por la presente Ordenanza según las especificaciones indicadas por los artículos que siguen.

A tales efectos se diferencian tres zonas:

I) Zona Costera: el área territorial comprendida por una faja de 500 metros, medidos desde la Rambla Costanera del Río de La Plata, existente ó proyectada, desde el Arroyo Carrasco, hasta el Arroyo Pando.

II) Zona Mediterránea: el área territorial genérica, al norte de la Zona Costera, con excepción de zonas específicas, consideradas aptas para emplazamiento industrial.-

III) Zonas Aptas para emplazamiento industrial: áreas específicas que por su vocación histórica, o aptitudes físicas se han manifestado receptivas para localizaciones industriales, compatibilizándose con el entorno urbanizado.- Constituyen Zonas Aptas, la ciudad de Paso Carrasco (condicionada), la zona delimitada por una franja de 500 metros al norte de la Avenida Giannattasio, Avenida Calcagno, Ruta 101, Ruta Interbalnearia y calle Julia de Almenara, y zona suburbana de Colonia Nicolich y Colonia Lamas.

Artículo 43°: ZONA COSTERA

Queda prohibida la instalación de cualquier actividad industrial o de servicios a la misma, tales como depósitos, galpones, o similares. dentro de la zona costera delimitada por el artículo 39, numeral I), exceptuándose actividades productivas de reducida escala tipo pequeña y mediana empresa, de carácter artesanal o similar con locales de superficie no mayor a 200 m2 y que no se contrapongan al carácter de la zona.

Artículo 44°: ZONA MEDITERRANEA

Se autoriza la instalación de las actividades de pequeña escala aceptadas en el artículo anterior, mas actividades industriales limitadas, con locales de superficie no mayor a 1000 m2 y que por sus características de volumen e higiene no generen perjuicios a la seguridad, salubridad y carácter de la zona.

Artículo 45°: ZONAS APTAS PARA EMPLAZAMIENTO INDUSTRIAL

En Zonas Aptas para emplazamiento industrial se autoriza la instalación de las actividades industriales permitidas por los artículos precedentes, mas actividades industriales con locales de superficie cubierta no mayor a 5000 m2 y cuyas manifestaciones tales como polvos, humos, cenizas, olores, ruidos, gases, deshechos o vibraciones producidos por los procesos en ellos realizados, hayan sido convenientemente contenidos, tratados, limitados o eliminados con el fin de evitar perjuicios a los predios linderos.

Dentro de la jurisdicción correspondiente a la Ciudad de Paso Carrasco se prohíbe la instalación de cualquier actividad industrial que por sus características pueda convertirse en nociva para la actividad urbana.

En todo momento las oficinas técnicas municipales podrán exigir los estudios de impacto ambiental necesarios, de acuerdo a los términos establecidos por el artículo 74 de la presente Ordenanza.

Artículo 46°: OTRAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES

Queda absolutamente prohibida, dentro de la jurisdicción territorial de la Ciudad de La Costa comprendida por la presente Ordenanza, la instalación de aquellas actividades industriales que por sus características de inadaptabilidad, insalubridad y peligrosidad no sean comprendidas por los artículos precedentes.

Las Oficinas Técnicas competente, se expedirán particularmente, sobre toda gestión previa de instalación industrial que pudiera estar comprendida en la presente, sin perjuicio de la evaluación previa de Impacto Ambiental.

CAPITULO XI: SUBDIVISION DE TIERRA

Artículo 47°: FRACCIONAMIENTOS

Para todo fraccionamiento a realizarse en zonas Urbanas, Suburbanas y Rurales Productivas del área, rige en su totalidad las disposiciones vigentes en la Ordenanza de Subdivisión de Tierras, con la excepción expresa de emprendimientos de Clubes de Campo.-

Artículo 48°: ZONA PERIURBANA

La subdivisión de predios rurales en fracciones independientes, destinadas al uso urbano del suelo, que constituyan zonas PERIURBANA quedará limitada a los parámetros de predios mínimos para zona Rural (área: 5.000 m2, frente y ancho mínimo: 50 metros), pasando a asimilarse a "CENTRO POBLADO DE HUERTOS"

Para dichos predios será exigible, dentro de su consideración como suburbano:

- Acceso por caminería pública existente, mejorada en características y condiciones establecidas por la Dirección general de Obras.-
- Caminería propia, a través calles públicas, de ancho mínimo de 17 metros.-
- En subdivisión de predios mayores o iguales a 3 hectáreas, previsión y cesión a la Intendencia Municipal, de espacios libres, de superficie mayor al 10% (diez por ciento) del predio, y menor al 20% (veinte por ciento).
- Previsión de áreas de caminerías transversales, con sus respectivas afectaciones de uso (retiros), en las siguientes condiciones:

  * en predios rurales, situados en una franja de 250 metros de los límites suburbanos de la Ciudad de La Costa, la longitud máxima de manzana será de 200 metros.

  * en el resto del área, la longitud máxima será de 500 metros

No será de autorización accesos a predio mayor área, ni predio individuales, a través de "servidumbres de paso".

CAPITULO XII: PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 49°: PREDIOS RURALES

Los predios rurales identificados por el uso productivo del suelo, no podrán ser incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal establecido por la Ley 10,751 y su reglamentación.-

Artículo 50°: ZONA PERIURBANA

Los predios rurales individuales, no productivos, en los que se les destine a un uso urbano del suelo, que lo identifique como "periurbano" no podrán fraccionarse en Régimen de Propiedad Horizontal establecido por la Ley 10.751.-

Artículo 51°: ZONAS URBANAS Y SUBURBANAS

A efectos de mantenimiento de características e identidad de las actuales áreas urbanizadas, toda subdivisión en Régimen de Propiedad Horizontal, que contemple unidades en horizontal, con destino habitacional (planta baja ó duplex), quedará limitada por "mínimos de áreas de suelo, de uso exclusivo".- A tales efectos se establece como mínimos de dicha área:

ZONA A: PASO CARRASCO, PARQUE MIRAMAR, BARRA DE CARRASCO Y URBANIZACIONES AL OESTE DEL PARQUE ROOSEVELT................ 200,oo m2

ZONA B: AREA LIMITADA POR EL PARQUE ROOSEVELT, AVDA DE LAS INDUSTRIAS W. FERREIRA ALDUNATE, RUTA INTERBALNEARIA Y AVENIDA MARQUEZ CASTRO: 230,00 m2

ZONA C: AREA LIMITADA POR AVDA MARQUEZ CASTRO, RUTA INTERBALNEARIA, Y ARROYO PANDO: 250,00 m2

ZONA D: ZONAS SUBURBANAS AL NORTE DE LA RUTA INTERBALNEARIA COLONIAS): 250,00 m2

ZONA E: AREAS PROTEGIDAS: 500,00 m2

La presente disposición de es aplicación irrestricta para todo tipo de conjunto habitacional, de promoción pública ó privada, con la sola excepción de las disposiciones que rigen para NUCLEOS BASICOS EVOLUTIVOS y PROGRAMAS DEL SIAV, que se contemplarán en áreas definidas como características para tales emprendimientos.-

Queda exceptuada la edificación en altura, donde se permitiera.-

Artículo 52: MACRO CONJUNTOS HABITACIONALES

Todo emprendimiento de conjunto habitacional por régimen de Propiedad Horizontal, Ley 10.751, deberá contemplar las siguientes consideraciones urbanísticas:

1. El predio Padrón Matriz en zona Urbana o Suburbana, no podrá ser mayor a 4 Hectáreas, ni podrá poseer longitud de frente mayor a 200 ms.
2. Todo programa habitacional mayor a 5.000 m2. de área predial, contemplará en su proyecto, áreas de servicio y esparcimiento para el conjunto, en una superficie no menor al 20% del predio, así como cocheras dentro del predio, en cuantía mínima equivalente al 30% de las unidades- A los efectos de la disposición de construcciones en el predio, se contemplarán las afectaciones de Retiro Frontal, Lateral y Posterior mínimo de 3,00 metros, y Altura y referencia a linderos correspondientes a las zonas definidas en el Capítulo III, compensándose el retiro posterior exigible, por áreas de servicios y esparcimientos, fuera de este, en porcentaje arriba definido.
3. Todo macro-proyecto habitacional que contemple varios padrones en Propiedad Horizontal, contemplará necesariamente su integración a la trama urbana, a través de trazado y calles y avenidas con dimensiones mínimas establecida por la Ordenanza de Subdivisión de Tierras.-
4. Pavimentación de vías públicas de acceso y perimetrales, con tratamiento asfáltico y alumbrado público.

CAPITULO XIII: AREA RURAL

Artículo 53°: DEFINICION POR USO DEL SUELO

Dentro de la ZONA RURAL definida, se distinguirán:

a.- AREAS PRODUCTIVAS, en las cuales el uso del suelo está destinado y/o capacitado parcial ó totalmente para la explotación agropecuaria, forestación ó similar.-

Dichas áreas identificadas por el USO PRODUCTIVO DEL SUELO, se regirán, mientras mantengan su destino, dentro de las prescripciones de la Ordenanza de Subdivisión de Tierras vigente, con la identificación como "ZONA RURAL".-

b.- AREAS DE ESPARCIMIENTO Y HABITACION, en las cuales se manifiesta el USO URBANO DEL SUELO, con actividades no específicamente rurales.- Se contemplarán en éstas a todos los

predios existentes con éstas características, o a subdividir menores o iguales a 1 hectárea.-
Las áreas así identificadas por su uso se definirán como "ZONA PERIURBANAS", y estarán condicionadas a disposiciones de características urbanísticas definidas en la presente.-
Quedan exceptuados emprendimientos bajo la modalidad de Clubes de Campo, los cuales se regirán por las disposiciones emergentes en la materia.-

ARTICULO 54°: PREDIOS RURALES

Los predios identificados por el USO PRODUCTIVO DEL SUELO como "RURALES", contemplarán:

- TRIBUTACION INMOBILIARIA como predio RURAL
- VIVIENDA INDIVIDUAL Y LOCALES ANEXOS afectados al destino de la explotación, fuera del control edilicio municipal.-
- DISPOSICIONES MUNICIPALES, emergentes de la Ordenanza de Subdivisión de Tierras para predios rurales.-
- INVIABILIDAD de incorporación a Régimen de Propiedad Horizontal, Ley 10.751.-

Artículo 55°: PREDIOS PERIURBANOS

Los predios identificados por el USO URBANO DEL SUELO, como "PERIURBANOS", contemplarán:

- INCORPORACION a " Centro Poblado de Huertos"
- TRIBUTACION INMOBILIARIA como "Suburbano"
- SUBDIVISIONES de Tierras con un mínimo de 5.000 metros
- EXCLUSION de División en Propiedad Horizontal.-
- INTERVENCIÓN de Permiso Municipal y/o autorización previa de emplazamiento, para todo tipo de edificación y/o instalación.-
- REQUISITOS DE URBANIZACION previstos en Ordenanza de Subdivisión de Tierras, incluyendo calles pavimentadas y espacios libres.-
- ACCESO por vías públicas pavimentadas (no servidumbres de paso)

Artículo 56°: INTERPRETACION DE USO Y REGIMEN

Toda iniciativa en la transformación de predios rurales en PERIURBANOS, quedará comprendida en las disposiciones legales vigentes en cuanto a competencia municipal en la consideración de Centros Poblados.- Limitada dicha ampliación a CENTRO POBLADO DE HUERTOS, toda subdivisión de predios menores a 3 hectáreas implicará automáticamente comprendidas en las disposiciones reglamentarias y tributarias de zona suburbana.-

Artículo 57°: LIMITACIONES

A efectos de mantenimiento de las características del área los predios constituidos, y que no entren en la definición de Clubes de Campo, no podrán parcelarse por Régimen de Propiedad Horizontal, Ley 10,751.-

Artículo 58°: DEFINICION DE USO URBANO DEL SUELO

Se considerará como USO URBANO DEL SUELO, todas aquellas actividades fijas, puntuales ó concentradas, que impliquen la necesidad de servicios colectivos, sean público ó privados, tales como conjuntos habitacionales o agrupamientos de residencia permanente o esporádica, vivienda turística, clubes de campo, hotelería y para-hotelería, camping, cementerios, clubes, parques de actividades, agrupamientos tanto industriales como comerciales, y demás equipamiento, ubicados tanto en zonas PERIURBANAS, como en zonas RURALES.-

Artículo 59°: PERMISOS DE CONSTRUCCION

Toda edificación, uso y/o ocupación del suelo rural, cualquiera sea su definición, requerirán la previa autorización de la Intendencia Municipal de Canelones, con excepción de vivienda individual

del productor agropecuario, o aquellas instalaciones requeridas por la explotación agropecuaria que no tenga efectos contaminantes para con el suelo ó ambiente.-

Artículo 60°: PREVISIONES

Todo emprendimiento con destino al "USO URBANO DEL SUELO" en Zona Rural, identificado tanto como agrupamiento de predios individuales como Clubes de Campo, que implique cierres ó barreras que impidan la interconexión NORTE SUR, deberá contemplar en su propuesta, vías de circulación vial de un ancho mínimo de 30 metros, laterales, frontales y/o de atravesamiento, distanciadas a un máximo de 1.000 metros, como previsión de permeabilidad del área para futuras ampliaciones de urbanizaciones.- Será exigible el acondicionamiento de pavimento de vías públicas de accesos y perimetrales al predio, existentes o a proyectarse, con tratamiento asfáltico, previo autorización de instalación.

<u>CAPITULO XIV: CLUBES DE CAMPO</u>

Artículo 61°: AREAS DE EMPLAZAMIENTO

Defínese como áreas preferenciales de emplazamiento de urbanizaciones bajo la modalidad de "CLUBES DE CAMPO" en zona rural, a:
- Predios con acceso directo ó inmediato desde el Camino de Los Horneros, en todo su trayecto.
- Predios al Este del Camino Eduardo Pérez., en El Pinar

<u>CAPITULO XV: PATRIMONIO NATURAL</u>

Artículo 62°: RECURSOS NATURALES

Se declara de interés patrimonial departamental la protección y desarrollo sostenible de sus recursos naturales, agua, suelo, costas, humedales, lagos areneros, cursos de agua, playa, dunas, médanos, montes marítimos y mediterráneos, lagunas, barrancas, acantilados y todo otro ecosistema frágil.- Para la aprobación de emprendimientos que afecten total ó parcialmente a dichos recursos, podrá exigirse estudio previo de evaluación de impacto ambiental.-

Artículo 63°: ZONA COSTERA

Se declara a la Faja Costera del Río de la Plata, bordes costero y barrancas de arroyos Carrasco y Pando, y Lagos, propiedad tanto privada, como fiscal ó municipal, patrimonio ecológico y paisajístico departamental.

Todos los predios privados involucrados en la presente definición, con excepción de los linderos a la faja costera del Río de La Plata serán pasible de una servidumbre "NON EDIFICADI" de 15,00 metros, a partir del límite de máxima creciente, rigiendo para dicha área restricciones de cercamiento en condiciones similares a los de cerco frontal y lateral en zona "non edificandi".-

Será de exclusión total de edificación privada, los predios existentes en la faja costera al sur de la rambla costanera del Río de la Plata, rambla existente ó proyectada.-

En áreas fiscales y municipales de características costeras expresas, queda expresamente prohibida todo tipo de construcción, instalación, infraestructura de servicios ó deportivas permanentes, y cartelería publicitaria alguna, siendo iniciativa de la Intendencia Municipal de Canelones todo tipo de acción con fines exclusivamente de interés comunitario

Artículo 64°: EXTRACCION DE ARENA

Queda prohibida la extracción comercial de arena proveniente de explotación de recursos naturales manifiestos, dentro de las zonas urbanas y suburbanas del área territorial involucrada.-

Todo fraccionamiento autorizado que requiera movimientos de arena que impliquen extracción, podrán realizar la explotación comercial de la misma dentro de los parámetros técnicos que fijen las oficinas técnicas municipales.- El nivel mínimo del predio resultante, en ningún momento podrá ser inferior en 40 centímetros al del pavimento vehicular frentista en su punto medio, que forma parte del proyecto general de caminería y desagües de la zona.- Los niveles dentro del

predio tendrán una pendiente mínima de! 0,5 % hacia su frente, para desagüe del terreno.-

Artículo 65°: PATRIMONIO FORESTAL

Se declara de interés patrimonial departamental la conservación de las especies forestales comprendidas en la presente jurisdicción territorial, en general, y aquellas en particular tales como el pino marítimo (Pinus Pinaster), etc., las cuales conforman el Patrimonio Forestal de la zona, prohibiéndose la eliminación total o parcial de sus distintos ejemplares por emprendimientos de cualquier especie, sin la debida autorización municipal.

Ante todo emprendimiento que implique modificaciones cuantitativas o cualitativas en el Patrimonio Forestal declarado, sea cual fuere su escala, la Intendencia Municipal podrá exigir la solicitud del permiso correspondiente, acompañando la misma con los recaudos y requisitos que fueren necesarios a juicio de las oficinas técnicas municipales. Se establece como parámetro de densidad mínima, por predio, 1 (una) especie arbórea cada 75 metros cuadrados, distribuidos armónicamente.

CAPITULO XVI: INSTALACION SANITARIA

Artículo 66°: INSTALACIONES SANITARIAS

Las instalaciones sanitarias, en general, deberán ajustarse a disposiciones reglamentarias vigentes de trazado y funcionamiento.-

Artículo 67°: DEPOSITOS SANITARIOS DOMICILIARIOS

Los depósitos sanitarios, se realizarán asegurándose su impermeabilidad y se ubicarán en zona de retiro frontal, a más de 4,00 metros de linderos, previéndose futura conexión a red pública de saneamiento por su frente principal.-

En instalaciones de viviendas individuales, hasta 2 unidades en un predio, es exigible 1 (un) Depósito sanitario Impermeable de capacidad mínima 5,oo m3 por unidad, o en su defecto 1 (uno) de 8,00 m3 para dos unidades, dispuesto de acuerdo a lo precedentemente expresado.-

En caso de viviendas colectivas de más de 2 unidades, será exigido cámara séptica individual ó compartida, para decantación de barros, de acuerdo a especificaciones que se expresan:

- CAPACIDAD: 5,00 m3 por unidad.-
- DISEÑO: rectangular, lado mínimo 1,50 ms., profundidad 1,50 ms., con un mínimo de 3 compartimentos.-

Artículo 68°: TRATAMIENTOS Y/O DESAGUES

Todo emprendimiento mayor a 15 unidades, deberá contemplar red de desagüe interno, con tratamientos individual ó colectivo de barros, ó propuestas avanzadas alternativas, las cuales serán documentadas técnicamente por Ingeniero Sanitarista, sin perjuicio de las exigencias de la Administración de Obras Sanitarias del Estado (OSE), en la materia.-

Artículo 69°: PROHIBICIONES

Queda expresamente prohibido la consideración de vertimiento de líquidos tratados a la vía pública, así como filtraciones en el terreno.- Los vertimientos a cañadas, o depresión con o sin circulación de agua permanente, dentro de las zonas Urbanas y Suburbanas del área, quedarán sujeto a lo establecido por la Ley 16.466.-

Artículo 70°: DESAGUES INDUSTRIALES

Todos aquellos desagües de locales industriales que escapen de la consideración de "sanitarios", requerirán por parte del promotor, informe técnico de calidad fisico-química del mismo, tratamiento, destino o depósito transitorio, y destino final previsto a través de Declaración de impacto ambiental.-

Artículo 71°: EXCLUSION

Queda expresamente prohibida la consideración de vertimiento de desagües, domiciliarios ó industriales, tratados ó no, en los arroyos CARRASCO Y PANDO, dentro de su trayecto Urbano y/o Suburbano en el área sin la consideración previa de impacto ambiental.

CAPITULO XVII: USO DEL SUELO

Artículo 72°: AUTORIZACION DE USO DEL SUELO

Toda vez que se quiera usar ó ocupar suelo del área territorial involucrada con actividades que puedan afectar negativamente los recursos naturales del suelo, agua, fauna, flora, paisaje y/o valores culturales y arqueológicos, el promotor deberá pedir autorización previa a la Intendencia Municipal de Canelones, la que podrá exigir un estudio de evaluación de impacto ambiental, de esos usos u ocupaciones.-

Artículo 73°: EXCLUSIONES DE USO DEL SUELO

Quedan prohibida dentro de los perímetros de las zonas Urbana, Suburbana y Periurbana de jurisdicción territorial de la presente, la instalación de actividades peligrosas para la seguridad y sanidad pública, y aquellas que impliquen contaminación ambiental (Ley 14.266, artículo 2°).- Ante tales circunstancias, las oficinas técnicas municipales se asesorarán a través de las oficinas competentes del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, sin perjuicio de los requisitos de estudio de Impacto Ambiental exigidos por la referida Ley.

CAPITULO XVIII: JURISDICCION TECNICA

Artículo 74°: REGULACION Y CONTROL DE GESTION

La Oficina Técnica Local, delegada de la Dirección General de Arquitectura y Urbanismo, será la encargada de Revisar, Actualizar y Monitorear la gestión de las presentes disposiciones normativas, por sobre las áreas de control administrativo a que pudiera corresponder.- La misma tendrá, a través de una Comisión Técnica Permanente, competencia en las áreas de Arquitectura, Urbanismo y Fraccionamiento, quienes asumirán responsabilidades en las referidas asignaciones.- Toda situación que supere la competencia otorgada por la presente, se resolverá a través del orden jerárquico correspondiente.- (Dirección General, Intendente Municipal, Junta Departamental, de acuerdo a méritos demostrados).

CAPITULO XIX: DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 75°: ASIMILACION DE DISPOSICIONES

Mientras tanto no se legisle sobre el USO URBANO DEL SUELO en ZONA RURAL DE LA COSTA DE ORO, jurisdicción de la 8ª, 18ª y 23° Secciones Judiciales del departamento, regirán las presentes disposiciones, dentro de una faja de 5.000 metros al Norte de las Areas suburbanas locales.-

Artículo 76°: CONGELAMIENTO DE LÍMITES SUBURBANOS

Por razones urbanísticas, de racionalización de uso del suelo y economía en la prestación de servicios públicos, no serán de autorización las propuestas de incorporación a suburbano, de áreas rurales inmediatas, hasta tanto no obtenga la urbanización de los predios "en reserva" comprendidos dentro de los actuales límites suburbanos definidos.

CAPITULO XX: DISPOSICIONES FINALES

Artículo 77: REGLAMENTACION

La Intendencia Municipal de Canelones reglamentará y considerará las cuestiones, interpretaciones no previstas en la presente Ordenanza, e instrumentará los controles que la hagan efectiva, y dará cuenta a la Junta Departamental.-

Artículo 78: DISPOSICIONES MUNICIPALES GENERALES

Rigen para el área de jurisdicción territorial de la Ordenanza, la totalidad de las Disposiciones Municipales vigentes de carácter general y universal, que no se opongan o contradigan a la pre-

sente, en su carácter de norma territorial específica.

REGLAMENTACION

Expediente A218504 Resolución 5504 Circular 117/02

Canelones, 26 de Diciembre de 2002.

VISTO: que por Decretos Nros. 40 y 43 de la Junta Departamental, cuyo cúmplase se dispuso por Resoluciones Nros. 281/02 y 1044/02; se aprobó la «Ordenanza Marco de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de la Costa y Area de Influencia».

RESULTANDO: que 1ro. de Agosto del año 2000, se publicó la referida Norma en el Diario Oficial, No.26061;

CONSIDERANDO: lo dispuesto en el Art.77 de la Norma, corresponde3 la instrumentación de la respectiva reglamentación; acto que se concreta en proyección incorporada desde la foja 204 hasta la foja 206 de la presente carpeta;

ATENTO: a lo previsto en el Art.275, numeral 2do. de la Constitución de La República y Art.35, apartado 1ro. de la Ley No.9515 de 28/10/35;

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE CANELONES;

R E S U E L V E:

1º. APROBAR la REGLAMENTACIÓN de la «Ordenanza Marco de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de la Costa y Áreas de Influencia»; conforme al texto que sigue:

"REGLAMENTACION DE LOS DECRETOS 40/02 y 43/02, ORDENANZA MARCO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE LA COSTA Y ÁREA DE INFLUENCIA LOCAL"

Articulo 1º: ALTURAS MODIFICADAS POR DECRETO Nº 43/02

Por aplicación del Decreto Nº 43/02, de la Junta Departamental, en la Zona Genérica (ZG), la zona específica «A» (ZEA), la zona especifica «B» (ZEB), pasan a tener altura máxima de edificación admitida de 8,5 metros, sin perjuicio de la aplicación de las restantes afectaciones que emergen de la Ordenanza.

Articulo 2º: FORMACION DE LA COMISION TECNICA PERMANENTE DE LA CIUDAD DE LA COSTA

Se establece la formación de la Comisión Técnica Permanente de la Ciudad de la Costa. Dicha comisión la formará el Sr. Intendente por Resolución Administrativa. Sus miembros serán el Gerente de Sector de la Delegada Local, dos técnicos de la Dirección General de Arquitectura y Urbanismo, un miembro de la Gerencia de Área de Planificación Física, y un miembro de la Gerencia de Área de Fraccionamientos. Dicha comisión podrá solicitar la asistencia de técnicos de otras Direcciones Generales (Obras y Servicios, Transito y Transporte, Atención a la Salud y Contralor del Medio Ambiente, y Gestión Ambiental) Gerencia de Area Asesoría Jurídica, etc. si la problemática lo requiriera.

Articulo 3º: REGULACION Y CONTROL DE LA GESTION

La regulación y control de la gestión, estará a cargo de la Oficina Técnica Local. Esta podrá convocar a la Comisión Técnica, en cualquier caso, que por la magnitud de la problemática territorial planteada sea requerida su intervención.

Articulo 4º: COMETIDOS DE LA COMISIÓN TECNICA PERMANENTE DE LA CIUDAD DE LA COSTA

1. Atender todos los asuntos de índole territorial, que exijan interpretación de la norma o que superen el alcance de la misma.

2. Revisar, actualizar y monitorear, en base a directrices especificas que la misma comisión implementará, las disposiciones emergidas de la norma madre y de la presente.

3. Definir en base a estudios específicos de índole territorial, áreas de preservación medio ambiental, de interés paisajistico y/o ecológico.

4. Estudiar la implantación de todo emprendimiento o conjunto habitacional, ya sea de interés social o no, que supere las 10 unidades por Régimen de Propiedad Horizontal o Régimen Común, a efectos de autorizar o denegar la solicitud. A estos fines, se realizará un estudio interdisciplinario, que analice provisión de servicios, desagüe de pluviales, dinámicas forestales, capacidad de estacionamiento en la zona, accesibilidad y transporte, dinámica poblacional, consolidación del área e impacto del conjunto en el área solicitada.

5. Estudiar la implantación de cualquier tipo de emprendimiento, que suponga el uso urbano del suelo rural, incluyendo los Clubes de Campo, a efectos de autorizar su ubicación en base a un estudio interdisciplinario que analice trazabilidad de servicios, provisión de agua, desagüe de pluviales. Vialidad existente y proyectada, accesibilidad y transporte, usos de suelo, gestión de residuos sólidos y disposición final de efluentes domiciliarios, inundabilidad, manejo forestal, consolidación e impacto en el área.

6. Evaluar localizaciones de locales de supermercados, enmarcados por sus dimensiones en la Ley 17188.

7. Evaluar localizaciones de Industrias, en base a los parámetros definidos en la presente reglamentación.

Articulo 5º LAGOS ARENEROS

Los predios en torno a los lagos areneros a los que hace referencia la norma en su articulo 15 en Zona Protegida (ZP) serán los contiguos, adyacentes a los lagos de referencia.

Articulo 6º: INVASIONES DE RETIROS

Toda solicitud de reforma, en obras con planos de construcción aprobados en invasión de retiros, que se encuentren dentro de los parámetros establecidos por los Arts. 31 y 38 de la norma, serán de aprobación directa, mediando en todos los casos permiso de construcción, no siendo de aplicación las circulares 20/97 y 40/97.

Articulo 7º: INVASIONES DE RETIROS EN AREAS DE USO COMERCIAL

Las invasiones permitidas por el Articulo 34 de la norma, en áreas de uso comercial con frente a avenidas, con retiros mayores o iguales a 10 metros, serán otorgadas a título personal. Dicha autorización tendrá carácter precario, revocable por razones de interés general, sin derecho a indemnización por parte de la Administración, cuando a juicio de las dependencias técnicas sea necesario. Por parte del interesado se deberá solicitar renovación de la autorización, una vez vencido el plazo estipulado por la Autoridad Municipal, y será resorte de la Administración el otorgamiento de nuevo plazo de acuerdo al desarrollo del hecho urbano y a la posible mediación de planes urbanísticos. Las estructuras y cerramientos deberán asegurar ser fácilmente desmontables.

Articulo 8º: ACTIVIDADES NO RESIDENCIALES

A los efectos de la implantación urbanística de emprendimientos con fines no residenciales se definen:

A) LOCALES COMERCIALES.- Son locales cuya actividad principal es el expendio de mercadería. Los locales comerciales para ser considerados como tales, no pueden incluir mas de un 10 % de su área de piso dedicada al fraccionamiento o procesamiento de bienes y productos.

B) LOCALES INTERMEDIOS.- Dentro de una segunda categoría de locales comerciales, se inclu-



yen aquellos que poseen dentro de sus procesos cierto grado de industrialización, pero que por los insumos utilizados, la cantidad de personal que demanda y la calidad y cantidad de los efluentes sólidos, líquidos o gaseosos se asemejan en su impacto a lo residencial. Tales son las panaderías, las fábricas de pasta, los restaurantes y locales de expedición de comidas.

C) LOCALES DE SERVICIO.- Son aquellos locales cuya actividad pueda generar residuos sólidos, líquidos o gaseosos que generen impacto ambiental leve. Tales son viveros, locales de salud, cementerios, criaderos de mascotas, estaciones de servicios, venta de supergas.

D) SUPERMERCADOS.- De acuerdo a las áreas destinadas a atención al público se clasifican en:

* Locales pequeños. Locales menores a 300 metros cuadrados no comprendidos en las consideraciones de la Ley para el tratamiento de la Comisión Departamental, pero que constituyen un elemento de referencia al condicionamiento de emplazamiento del resto de los locales de mayor área.- Los mismos se evalúan como de alcance barrial, de acceso inmediato al consumidor, dispuestos arbitrariamente en el territorio, no requiriendo en su emplazamiento condicionantes de equipamiento urbano alguno.-

* Locales medianos. Se identifican como locales comprendidos por la Ley, mayores a 300 metros cuadrados y menores a 1000 metros cuadrados, caracterizados por un área de influencia urbana de índole local, cuyo emplazamiento debiera ubicarse a una distancia mayor a 300 metros lineales de los precedentemente definidos, de manera de no afectar directamente a los mismos, sin perjuicio de optar por el mecanismo de consulta expuestos precedentemente.-

* Locales grandes. Se incluyen a todos aquellos locales comprendidos en la faja de superficie de 1000 a 5000 metros cuadrados, cuyo alcance e influencia trasciende el ámbito local.

* Locales superiores. Se incluyen los locales mayores a 5000 metros cuadrados, cuyo alcance



de influencia, características, comercialización y modalidad de funcionamiento, supere los límites del departamento, será objeto de una pormenorizada evaluación por parte de la Comisión Técnica Permanente, primando sobre su viabilidad, el interés municipal y comunitario.

E) INDUSTRIAS.- Se consideran locales industriales, todos aquellos que involucren procesos productivos que generen transformaciones físicas o químicas de materia prima, de mayor escala y cuyos efluentes no sean degradables naturalmente.

Las industrias se estudiaran en base a los siguientes parámetros:

- Área del emprendimiento.(metros cuadrados)
  * Procesos que involucra.
  * Impactos sobre el entorno inmediato (dinámica, vialidad, tránsito, población).
  * Impactos sobre el medio ambiente (contaminación del aire, del suelo, de los cursos de agua, acústica).

Articulo 9º: ZONIFICACION

En base a la clasificación de los emprendimientos estipulados en el articulo 7º de la presente, se establece la categorización dentro de las áreas definidas por la norma madre, con los siguientes requerimientos.

A) ZONA COSTERA

Para la zona costera se autorizarán locales definidos como comerciales, intermedios. Si la propuesta requiriera Autorización Ambiental Previa la misma deberá haber sido clasificada por DINAMA dentro de la Categoría A o B.

Los proyectos clasificados dentro de la categoría A deberán presentar:

* Plan de gestión de residuos sólidos.
* Plan de gestión de aguas residuales
* Plan de mitigación de contaminación acústica y olores.

La propuesta será evaluada por técnicos de la Dirección General de Gestión Ambiental. Se estudiará el impacto ambiental generado por las actividades, y sus dinámicas en su interacción con el medio (vial, tránsito y población) y dentro del tejido a implantarse.

B) ZONA MEDITERRANEA

Además de las localizaciones previstas por Ordenanza, se autorizará la implantación de locales comerciales, intermedios o de servicio y supermercados identificados como pequeños y medianos. Si la propuesta requiriera Autorización Ambiental Previa la misma deberá haber sido clasificada por DINAMA dentro de la Categoría A o B.

C) ZONAS DE EMPLAZAMIENTO INDUSTRIAL Y OTRAS

Se autorizará la implantación de supermercados definidos como locales grandes. Para el establecimiento de Industrias en la zona se exigirá la Autorización Ambiental Previa, expedida por DINAMA, de acuerdo a la Ley 16.466 y su Reglamentación. La empresa será responsable de presentar por parte de profesional acreditado en la materia, un proyecto de tratamiento control y monitoreo de efluentes gaseosos, líquidos y residuos sólidos, que la Intendencia controlará semestralmente, a través de Técnicos de las Direcciones Generales con competencia.

A estos fines, la Dirección General de Gestión Ambiental creará un registro de técnicos idóneos que deberán estar registrados previamente en DINAMA.

Los estudios de impacto ambiental, catalogados por DINAMA como categoría C deberán tener informe positivo de dicho Organismo. La Dirección General de Gestión Ambiental, realizará la evaluación pertinente, previo a que la Dirección General de Arquitectura y Urbanismo autorice el

emplazamiento.

Articulo 10°: MINIMO DE AREA DE SUELO EN SUBDIVISIONES EN PH

Toda subdivisión en Régimen de PH, que contemple unidades en horizontal, con destino habitacional (planta baja o dúplex), quedará limitada por un «mínimo de área de suelo» que comprenderá:

1. Propiedad individual.
2. Bienes comunes de uso exclusivo (edificado y libre) en planta baja.
3. De los bienes comunes de uso general, se computará el área que corresponde a la división de los mismos, entre el número de unidades en P.B.
4. Se considera como edificaciones en altura, a las unidades de P.H. que se desarrollan íntegramente en plantas altas. Las viviendas que se desarrollan en planta baja, deberán cumplir con los mínimos establecidos en la norma que se reglamenta.

Articulo 11°: PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO FORESTAL

En todo predio menor a 1000 metros cuadrados, se mantendrá una densidad forestal de un ejemplar cada 75 metros cuadrados. El técnico patrocinante presentará dentro de la gestión de permiso de construcción, un plano con la simbología correspondiente, donde indique árboles o arbustos a conservar, o talar. Además deberá aclarar especie a la que pertenece, edad y porte del mismo (diámetro de tronco y altura), si es a conservar, a plantar o a talar. Además deberá aclarar especie a la que pertenece, edad y porte del mismo (diámetro de tronco y altura).

Articulo 12°

En todo predio que supere los 1000 metros cuadrados no se podrá proyectar una tala de los árboles o arbustos, mayor a un 40% de los ejemplares existentes. El gestionante del permiso de construcción, conjuntamente con el técnico patrocinante, deberá presentar dentro del mismo, una declaración jurada acompañada de un plano con la simbología correspondiente donde indique árboles o arbustos a conservar, o talar. Además deberá aclarar especie a la que pertenece, edad y porte del mismo (diámetro de tronco y altura). Se deberán sustituir todos los arboles talados por encima del 40% mencionado. Dicho proyecto pasará a consideración de los técnicos municipales del Área Parques y Paseos para su evaluación.

Articulo 13°

El cumplimiento de los dos artículos anteriores (10 y 11) se fiscalizará a instancias de la Inspección Final Técnica Obligatoria del permiso de construcción, debiendo alcanzar los árboles nuevos, una altura de 1,5 metros, en el momento de la inspección. El no cumplimiento de la presente disposición, dará mérito a la denegación de la habilitación de obras de construcción en el predio.

Articulo 14°: AREA PARA COCHERAS EN UNIDADES DE P.H.

En todo programa habitacional mayor a 5000 m2, el área reservada para cocheras dentro del predio a la que hace referencia el Art. 52 de la Ordenanza, no se encuentra incluido dentro del 20 % establecido para áreas de servicio y esparcimiento del conjunto.**2°.** POR GERENCIA DE SECTOR DESPACHOS Y ACUERDOS, incorpórese al Registro de Resoluciones, comuníquese a la Junta Departamental; circúlese a todas las dependencias Municipales, documento que se entregará bajo firma a las Jefaturas de las respectivas dependencias; y pase a la Unidad de Prensa y Difusión, para realizar la más amplia publicidad. (FDO)

Sr. TABARE HACKENBRUCH. Intendente Municipal.

Dra. MARIANELLA MEDINA. Secretaria General.

Ing. Agrim. CARLOS A. CRESPI. Dir. Gral. de Arquitectura y Urbanismo.

IMPLEMENTACIÓN DE UN SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA CON UN PERFIL APLICABLE AL SECTOR ARROCERO

Autores: **Fleitas Roosevelt**[1] ; **Bachino, Roberto**[2]; **Rosas, Edison**[3]; **Majó, Ernesto**[4]; **Carrasco, Pablo**[5]; **Ramírez, Alejandro** [6].

e-mail: topograf@adinet.com.uy - Calle Larrañaga 1143, (Lascano) Rocha, Uruguay

Resumen

Palabras Claves: SIG, GPS, Fotogrametría Digital, Riego, Gestión, Comisaco S.A.

En el marco del Proyecto de Innovación Tecnológica PDT N° S/E/INI/01/044, Conicyt (M.E.C.), se desarrolla una metodología para la recolección y manejo de información geográfica.

Su objeto es generar una herramienta para la gestión y planificación de aquellos sistemas agrícolas que involucren recursos distribuidos geográficamente y que requieran una adecuada planificación y eficaz monitoreo y control. A partir de la carga periódica de información para su análisis en la toma de decisiones, basado en la tecnología de los Sistemas de Información Geográfica.

La implementación es en el Sistema de Riego de India Muerta, administrado por Comisaco S.A. y su cobertura es de aproximadamente 180.000 Hás. del departamento de Rocha.

El aporte diferencial con respecto a los desarrollos existentes en nuestro país, tanto a nivel estatal como privado, está en la escala con la que opera, el nivel de precisión absoluta en los elementos geográficos y que provee de las condiciones necesarias para la gestión del sistema, en tiempo real. Esto implica: evaluar condiciones históricas del uso, manejo y rendimiento por chacra, y necesidades de provisión de agua o potencialidades de recarga del sistema, monitoreo de redes de distribución, mejora de la eficiencia del uso del recurso agua y otras actividades.

Para el desarrollo del sistema, fueron utilizadas tecnologías de GPS, Fotogrametría Digital y software SIG especializados y programados para nuestros clientes.

El producto final es la modelización de la zona, a una escala adecuada e innovadora concatenada con la variable tiempo lo que permite trabajar en situaciones pasadas, presentes y futuras.

Fue presentado en la 3era. Conferencia Internacional de Arroz de Clima Templado (Punta del Este-Uruguay, Marzo 2003) y en el "XXI Congreso Mundial de Cartografía - ICC2005" (La Coruña-España, Julio2005)

INTRODUCCION

El presente trabajo fue desarrollado por la Empresa B&F Ingenieros Agrimensores, entre mayo y diciembre de 2002, con el objetivo de generar un Sistema de Información Geográfico (SIG) que contenga un modelo conceptual del Sistema de Riego de la Represa de India Muerta, validando una nueva metodología de trabajo, de costos y tiempos reducidos, apropiada para la gestión de emprendimientos de productores de pequeña y mediana extensión, con un nivel de precisión mayor a lo que se opera en el país.

Para el desarrollo del mismo se contó con el apoyo de los fondos del Programa de Desarrollo Tecnológico PDT (Dinacyt, M.E.C.).

[5] *Ingeniero Agrimensor, UDELAR.*
[6] *Ingeniero Agrimensor, UDELAR*
[7] *Ingeniero Agrimensor, UDELAR*
[8] *Ingeniero Agrónomo, UDELAR*
[9] *Especialista en Sensores Remotos y SIG; Instituto de Pesquisas Espaciales de Brasil - INPE*
[10] *Magister en SIG, Universidad de Girona*

El Sistema de Riego de la Represa de India Muerta, considerado el mayor sistema de riego por gravedad del país, esta constituido por el embalse de la represa de India Muerta, ubicada en "Paso de las Tropas" sobre el arroyo del mismo nombre, como fuente de suministro, y la red de canales correspondientes, como vías de distribución, todo dentro del departamento de Rocha.
De acuerdo a Licitación Pública del 10 de agosto de 1979 se adjudica a COMISACO S.A., integrada por los grupos arroceros de SAMAN y COOPAR S.A., la ejecución y explotación del Sistema. El proyecto del dique es asignado a Inasur Consultores S.R.L. y la construcción a las empresas Coppola Serra S.A. y Stiler S.A.. Las obras de riego son diseñadas por un equipo técnico integrado por los Ings. Martín Allende, Roosevelt Fleitas, Roberto Bachino, Álvaro Gastelú y Carlos Esquibel.
El dique es de sección homogénea y diseño adecuado al subsuelo permeable del emplazamiento, su longitud total es de 3220 m., con un requerimiento de materiales pétreos, arcillosos, y arenas de 1:763.100 m³. El coronamiento está situado a cota +50.20 y el cauce del arroyo a +36.50 lo que arroja una altura máxima del dique de 13.70 m. La cota normal del embalse es +47.00 y el zampeado de las obras de toma +39.00 de lo que resulta un volumen útil de 116.000.000 m³ aptos para un riego anual de hasta 10.000 Há. de cultivos de arroz. El vertedero de demasías, que estabiliza el embalse en la cota +47.00, insumió un volumen de excavación de 845.000 m³. El lago artificial tiene una extensión de 3.800 Há.. Dos canales principales de riego con más de 250 kms. de extensión y una capacidad de conducción de 10.000 litros por segundo cada uno, y su correspondiente red canales secundarios y terciarios, permiten la rotación de cultivos arroceros en unas 100.000 Has. de las cuales 60.000 Hás. no tiene otra opción de riego que la suministrada por la represa de India Muerta.
En la última década, la tecnología de los S.I.G. complementada con los Sistemas de Posicionamiento Global (G.P.S.) y el Sensoramiento Remoto (S.R.) con el aporte del tratamiento digital de imágenes (ya sean fotografías aéreas como imágenes satelitales), sumados al explosivo desarrollo de la informática han revolucionado el campo de la Topografía, la Geodesia y la Cartografía, generando una nueva disciplina la Geomática (ver en el Glosario) .Los SIG se han transformado en poderosas herramientas de gestión y planificación territorial cambiando el rumbo de los agentes planificadores.
El aporte diferencial de esta propuesta es la conceptualización del modelo territorial y la escala con la que opera, pues ella hace posible su uso para la gestión de productores de pequeña y mediana extensión, logrado por un nivel de precisión mayor a lo que se opera en el país.
Por otra parte, los servicios tradicionales de agrimensura relacionados con el sector arrocero, históricamente han presentado una alta demanda de tecnología de última generación para su competitividad. Por ello, es cada vez más frecuente el planteo de desarrollos concretos referidos a la implementación de sistemas aplicados a nivel empresarial. Esto determina que deba realizarse una importante inversión en incorporación de recursos humanos calificados, adquisición de herramientas (software) y equipos para la adaptación a la utilización de nuevas tecnologías

MATERIALES Y METODOS

La implementación concreta que se llevó a cabo en el Sistema de Riego India Muerta administrado por COMISACO SA, a partir de imágenes fotográficas aéreas digitales georreferenciadas con GPS, proveerá de las herramientas necesarias para la gestión en tiempo real del sistema. Esto implica evaluar condiciones históricas de manejo y rendimientos por chacra, necesidades de provisión de agua, potencialidades de recarga del sistema, monitoreo de redes de distribución, optimización de todo el sistema, recomendaciones de inclusión o exclusión de chacras para el arroz, control de flujos financieros y determinación de montos a cobrar por parcela, mejora de la eficiencia de uso del recurso agua, eventualmente determinación de rendimientos de equilibrio y/o tecnologías de cultivo por chacra, una mejora en el ruteo del transporte del grano.

Para el desarrollo del proyecto fue necesario realizar la conceptualización y elaboración del modelo territorial, el diseño de la estrategia a seguir y consecuentemente la selección de las disciplinas técnicas operativas para su ejecución. En particular en el caso de este proyecto implicó el registro fotográfico de toda el área involucrada en el sistema (unas 166.000 has del departamento de Rocha), el procesamiento digital y georreferenciación de las imágenes con software específicos, previo a una intensa labor de campo con GPS.

GPS

La técnica que se implementó en nuestro trabajo, fue la medición simultánea a través de dos equipos GPS receptores, capaces de adoptar una constelación pre-establecida, conservar y bajar las sucesivas posiciones instantáneas, para el post proceso diferencial en el gabinete.
La posibilidad de suavizar los datos con la información Doppler, es una de las herramientas que nos permiten la gran mayoría de los software de procesamientos de datos actuales estándares o propios de los equipos. Dada esta posibilidad, se seleccionaron equipos con una sola frecuencia L1 y el Código C/A, pudiendo afirmar que la precisión lograda por ellos fue de 1m cubriendo así nuestro rango de trabajo para las imágenes.
Esto permitió beneficios en reducción de costo de los servicios, ya que la oferta de equipos con las características señaladas es mayor, descartando para este emprendimiento equipos bifrecuenciales más precisos pero más caros.

SENSORES REMOTOS

Se utilizaron imágenes de fotos aéreas digitales obtenidas por una cámara Rollei, a partir de la planeación de un vuelo contratado a estos efectos. El elemento determinante para la elección de esta metodología (vuelo fotogramétrico), es el conjunto de dos factores: desde el punto de vista técnico, el cumplimiento de los requerimientos anteriormente enunciados, y por otro lado, una disminución del costo en comparación con otras tecnologías disponibles. A modo de ejemplo, el uso de imágenes satelital Ikonos de alta resolución espacial (píxel de 1 m, para el caso de pancromático y 4 m multiespectral), semejante al obtenido con el vuelo significaría un costo superior en 250% al mismo. La cotización de Engesat - Brasil representante para América del Sur de Ikonos, es 32 dólares el Kilómetro cuadrado, y si uno la solicita vertical, o "a pedido" es más caro aun.
Para la generación de imágenes y mosaicos georreferenciados, la primera etapa es la georreferenciación de dichas imágenes usando los software IDRISI y en GRASS, puntos de apoyo obtenidos del servicio contratado para el relevamiento con GPS, para el control y ajuste de nuestras imágenes mediante una Rectificación, las cuales quedaron georreferenciadas en el mismo sistema de coordenadas que el Plan Cartográfico Nacional.
Como segunda etapa se generó con las imágenes resultado del vuelo fotogramétrico, un mosaico de las mismas, siempre con dichas imágenes georreferenciadas, usando software ERMapper que permitió el ajuste geométrico y radiométrico pertinente, obteniéndose así como producto final una única imagen de toda la zona de influencia del sistema de riego o trabajar las mismas individualmente.
El procesamiento de imágenes para favorecer la identificación y caracterización de los elementos contenidos en ellas se complementó con un tratamiento geométrico de las mismas para obtener un georreferenciamiento adecuado de esos elementos.
El espectro de posibilidades para convertir una imagen digital original en una imagen georreferenciada, en un orden creciente de precisión pero creciente también en tiempo y costo,

son las siguientes: Transformación Afín, Rectificación, Ortofotografía y Restitución digital esteroscópica. Cada una de estas técnicas se basa en determinados "modelos geométricos" cuyo conocimiento es un elemento importante para decidir acerca del procedimiento a utilizar, y dos aspectos para establecer:

Primero, el sistema de adquisición de datos (imagen) y luego la aplicación a la que se destinará el modelo.

Para este proyecto se seleccionó la técnica de Rectificación digital, pues no era necesario trabajar con técnicas mas complejas y de mayores costos.

Para utilizar esta transformación son necesarios (al igual que en la rectificación analógica) cuatro puntos con coordenadas conocidas, ya que deben determinarse ocho coeficientes; y con ellas pueden corregirse deformaciones perspectivas provocadas por la inclinación del sensor durante la formación de la imagen.

La manipulación realizada es considerando un espacio bidimensional (2D) y la transformación que se produce "de un plano a otro plano".

El modelo geométrico esperado era de una escala 1:2500, o sea 1 mm del modelo generado representa 2.5m del terreno necesario para obtener la precisión requerida en el área de 1000 mc (área de un píxel de una imagen satelital LANDSAT TM).

El número de puntos solicitados por cada foto fue 8 parámetros, o sea 4 puntos, distribuidos homogéneamente, pero para elaborar una rutina de verificación se solicitaron 6 puntos al equipo de relevamiento con GPS.

El píxel de trabajo previsto era de 3m como lo más desfavorable, llegando finalmente a 2m. Se tomaron 408 fotos digitales solapadas con un recubrimiento no mayor de un 30%, menor al requerido para la elaboración de un modelo esteroscópico (60 %), una de las medidas para controlar los costos (menos fotos).

SIG

La arquitectura del sistema esencialmente es definir entidades geométricas: puntos, líneas y polígonos, vinculados unos con otros por relaciones topológicas como la contigüidad, inclusión, proximidad etc. Cada uno de ellos, responderá a un identificador único y sus coordenadas en el sistema también serán únicas.

A partir del levantamiento de la información CAD y/o papel disponible (propia o suministrada por nuestro cliente COMISACO SA), se obtuvo una determinada cantidad de atributos para ser incorporados a los polígonos (zafras o padrones etc.). Los datos fueron ingresados al sistema previendo una relación biunívoca entre el plano y la base de datos asociada. Es decir, todo lo que interesa analizar en la base, o en la consulta, es visualizado en el gráfico, y a la inversa. Esto es un indicador de la consistencia del Sistema.

Las Bases de datos se estructuraron en función de necesidades claras y precisas, pero no forman un complejo cerrado sino todo lo contrario, son abiertas para futuras ampliaciones. En principio sus formatos son DBASE, compatibles con cualquier planilla de cálculo o programas de bases, son estándares, permitiendo una migración futura a sistemas de Base de Datos mas potentes.

Las bases alfanuméricas fueron asociados a los planos creados en el anterior ítem, mediante procedimientos informáticos usando software específico con operadores topológicos.

El armado del sistema fue "montado" y es "gerenciado" con una herramienta específica (software ARCVIEW). El mismo permite la manipulación de datos vectoriales, rasters y bases de datos asociadas a cada elemento del sistema, como también el desarrollo de aplicaciones o interfases como: consultas espaciales, análisis de información, salidas de reportes gráficos, tareas de mantenimiento y actualización, etc.

RESULTADOS y DISCUSIÓN

Para desarrollar el Sistema de Información Geográfico piloto de India Muerta, era necesario dar cumplimiento en tiempo y forma a las siguientes actividades: creación del Servicio Geomático (incorporación de los técnicos, equipos y licencias a adquirir, etc.); la realización del vuelo (con la planificación detallada del mismo); la captura de los puntos de GPS; trabajo de gabinete para rectificar las fotos y realizar el mosaico; georreferenciar los datos con base en lo puntos GPS; análisis de la información disponible a incluir en el SIG, depuración de la misma y transformación a formatos compatibles; diseño de los reportes y salidas; diseño de protocolos de registros de información; capacitación a usuarios y operadores del sistema.

La complejidad de información y actividades a ser desarrolladas en un plazo corto como el previsto fue realizado sin dificultades ni contratiempos, habiendo estado la mayor dificultad en el procesamiento y carga de la información básica para operarlo, originaria de la Empresa COMISACO S.A..

El SIG implementado contiene 2,0 Gb de información almacenada en 1.900 archivos y 118 carpetas, con 49 niveles de información (5 en modo raster y 44 en modo vectorial), incluyendo la zafra actual (2002/03) con los productores, áreas sembradas, etc. Es posible rápidamente determinar relaciones específicas como historia de chacras, repetición de cultivos, rendimientos vs temperaturas, etc., frecuencia de reparación de obras de arte, caminos y canales, control de recorrido de fletes, recomendación de ruteo, área regada por zafra, estimación de ingresos y costos, etc.).

Un elemento básico de la metodología escogida para resolver el proyecto fue la realización de un relevamiento que comprendió la toma de las fotos aéreas digitales de las 166.000 has de la cuenca de la Represa y su área de influencia. El proceso se completó a fines del mes de octubre. Involucra dos formatos de manipulación de la información: un mosaico general y las fotos individuales georreferenciadas. Las características técnicas de las mismas son: la escala inicial de vuelo de 1:12500 y luego del procesamiento en formato digital la mismas tienen una resolución espacial final de 2m.

Al confeccionar una base de datos georreferenciada, se dispone de un soporte básico de puntos conocidos en el terreno, los cuales servirán en un futuro por ejemplo: para ajustes de fotos aéreas digitales en vuelos futuros, imágenes satelitales y mapas digitales de la zona, estudio e investigación de un nuevo modelo de geoide regional del que Uruguay todavía no dispone, etc.

Un producto directo de las metodologías utilizadas en el diseño del sistema es la disponibilidad de una base de datos con los 811 puntos de GPS, con un RMS de 1.5m. Esta información podrá ser utilizada para mejorar la calidad de los relevamientos realizados por otros emprendimientos profesionales en la zona, permitiendo un ahorro de costos de los mismos. Utilizando la Base de Datos para sus futuros trabajos podrán estar asegurada la compatibilidad con la cartografía básica de la región generada por el sistema.

A modo de información adicional, haremos una breve descripción de la información cartografiada y de algunos datos interesantes que surgen del manejo de los datos y que se transforman en información:

En lo referente a la confección de la base de datos geográfica, debemos consignar que se cartografiaron los siguientes elementos:

Cobertura de Puntos (PT):

* 1659 puntos, discriminados en:

336 puentes	95 alcantarillas	51 escalas hidrométricas		
15 bombas	30 sifones en cañadas	125 poblaciones (construcciones rurales)		
68 compuertas	73 sifones en caminos	811 puntos de apoyo GPS		
1 derivador	5 remansos			
17 desahogos	32 represas reguladoras			

Cobertura de Líneas (PL):

* 1623 km. de cursos de agua, discriminados en:
  - 13 km. de ríos
  - 260 km. de arroyos
  - 1350 km. de cañadas

* 753 km. de canales de riego, discriminados en :
  - 249 km. de canales principales
  - 309 km. de canales secundarios
  - 195 km. de canales terciarios

* 197 km. de canales de drenaje.

* 196 km. de diques de protección (rondas).

* 940 km. de caminos, discriminados en:
  - 64 km. de caminos nacionales
  - 183 km. de caminos departamentales
  - 76 km. de caminos vecinales
  - 617 km. de caminos privados

Cobertura de Polígonos (PG):

* 24 diferentes índices de suelos.

* 3857 parcelas correspondientes a los cultivos implantados en las 21 zafras.

* 985 padrones correspondientes al parcelario rural de la zona.

* 7, pertenecientes a los 6 espejos de agua correspondientes a los embalses ubicados en la zona.

Para la confección del mosaico rectificado de la zona, base para la elaboración de la cartografía, se utilizaron 408 fotografías aéreas.

Como ejemplo de las funcionalidades del sistema mostramos la siguiente información:

Tabla 1. Áreas sembradas y cantidad de productores en las 21 zafras transcurridas desde el período asociado a 1982-1983 hasta el actual 2002-2003

Zafra	Cantidad de productores	Área sembrada (Há.)
82/83	16	2949
83/84	39	6615
84/85	38	6790
85/86	35	6393
86/87	23	3411
87/88	24	3417
88/89	38	4156
89/90	44	6586
90/91	39	6650
91/92	38	5468
92/93	22	4295
93/94	19	3326
94/95	20	4072
95/96	22	5324
96/97	21	5017
97/98	28	6750
98/99	50	7582
99/00	37	7923
00/01	28	4793
01/02	26	4198
02/03	26	4109

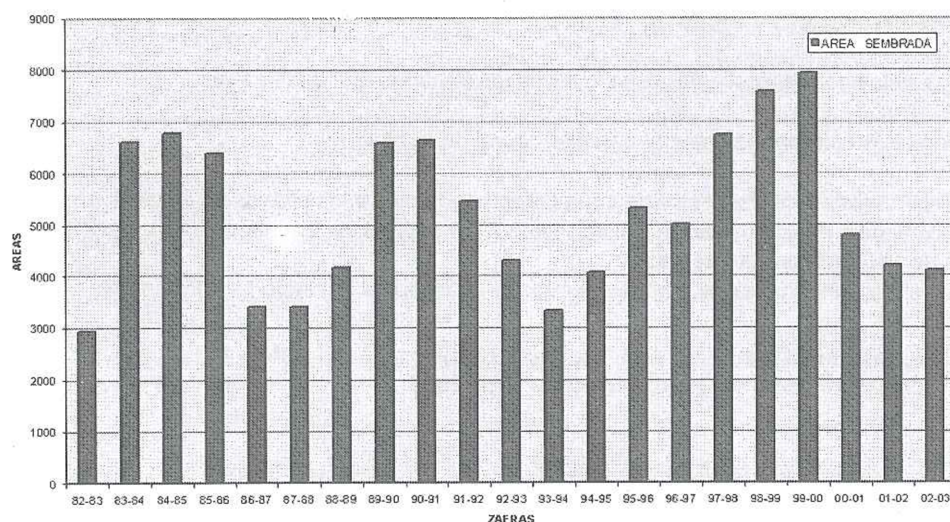


Figura 1. *Evolución del área sembrada en el sistema de India Muerta*

1) Área total utilizada para la implantación de los cultivos en las 21 zafras transcurridas:
39.970 Hás.

2) Área total sembrada en las 21 zafras transcurridas:
102.705 Hás.

3) Área total cartografiada:
66.000 Hás.

Datos geográficos definitivos integrados al sistema.

También, para cada caso en particular, todos aquellos "datos georreferenciables" definidos e integrados al sistema, son descriptos brevemente, incluso su forma de representación, teniendo en cuenta el "tipo de elemento geográfico y su naturaleza" y por otro lado con sus "dimensiones y su relación con la escala natural del trabajo".

Tabla 2 – Datos geográficos georreferenciables existentes en el sistema

TIPO DE INFORMACIÓN		TIPO	Nombre de Cobertura espacial	Naturaleza
1	**Puentes**	PT	puente	Vectorial
2	**Obras de arte**	PT	obarte	Vectorial
3	**Escalas hidrométricas**	PT	escala	Vectorial
4	**Poblaciones**	PT	edific	Vectorial
5	**Red geodésica**	PT	papoyo	Vectorial
6	**Cursos de agua**	PL	hidrol	Vectorial
7	**Canales de riego**	PL	canalr	Vectorial
8	**Canales de drenaje**	PL	canald	Vectorial
9	**Rondas**	PL	rondas	Vectorial
10	**Rutas y Caminos**	PL	camino	Vectorial
11	**Centros poblados**	PG	cpobla	Vectorial
12	**Mapa de suelos**	PG	suelos	Vectorial
13	**Parcelario catastral**	PG	padron	Vectorial
14	**Espejos de agua**	PG	hidrop	Vectorial
15	**Zafra 1982/1983**	PG	Z82_83 y 82_83r	Vectorial
16	**Zafra 1983/1984**	PG	Z83_84 y 83_84r	Vectorial
17	**Zafra 1984/1985**	PG	Z84_85 y 84_85r	Vectorial
18	**Zafra 1985/1986**	PG	Z85_86 y 85_86r	Vectorial
19	**Zafra 1986/1987**	PG	Z86_87 y 86_87r	Vectorial
20	**Zafra 1987/1988**	PG	Z87_88 y 87_88r	Vectorial
21	**Zafra 1988/1989**	PG	Z88_89 y 88_89r	Vectorial
22	**Zafra 1989/1990**	PG	Z89_90 y 89_90r	Vectorial
23	**Zafra 1990/1991**	PG	Z90_91 y 90_91r	Vectorial
24	**Zafra 1991/1992**	PG	Z91_92 y 91_92r	Vectorial
25	**Zafra 1992/1993**	PG	Z92_93 y 92_93r	Vectorial
26	**Zafra 1993/1994**	PG	Z93_94 y 93_94r	Vectorial
27	**Zafra 1994/1995**	PG	Z94_95 y 94_95r	Vectorial

28	Zafra 1995/1996	PG	Z95_96 y 95_96r	Vectorial
29	Zafra 1996/1997	PG	Z96_97 y 96_97r	Vectorial
30	Zafra 1997/1998	PG	Z97_98 y 97_98r	Vectorial
31	Zafra 1998/1999	PG	Z98_99 y 98_99r	Vectorial
32	Zafra 1999/2000	PG	Z99_00 y 99_00r	Vectorial
33	Zafra 2000/2001	PG	Z00_01 y 00_01r	Vectorial
34	Zafra 2001/2002	PG	Z01_02 y 01_02r	Vectorial
35	Zafra 2002/2003	PG	Z02_03 y 02_03r	Vectorial
36	Índice fotos de vuelo	PG	indice	Vectorial
37	Índice láminas SGM	PG	indsgm	Vectorial
38	Zona India Muerta	PG	Indiamuerta y zonaim	Vectorial
39	Zonas catastrales	PG	seccat	Vectorial
40	Índice recortado	PG	cortes	Vectorial
41	Usos de suelos	PG	usos_s	Vectorial
42	Secciones judiciales	PG	Secjud	Vectorial
43	Fotografías aéreas	Tiff y Tfw	lineaXX \ IXX_XX para las 408 fotos	Raster
44	Fotografías recortadas	Tiff y Tfw	LXX_XX \ IXX_XX para las 408 fotos	Raster
45	Mosaico Landsat	Tiff	im_ltm	Raster
46	Mosaico aéreo	Ecw	imfoto	Raster
47	Vegetación	Tiff	forest	Raster
48	Sistema Comisaco	Dwg	Sistema_COMISACO	Vectorial

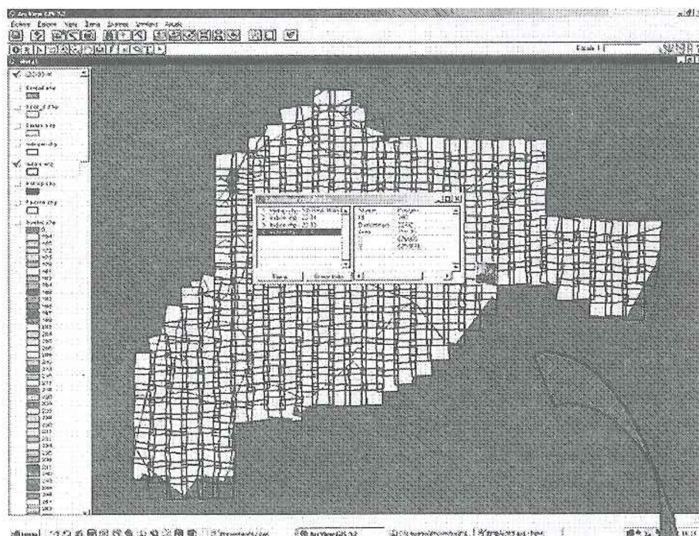


Figura 2. Índice del mosaico general de fotos

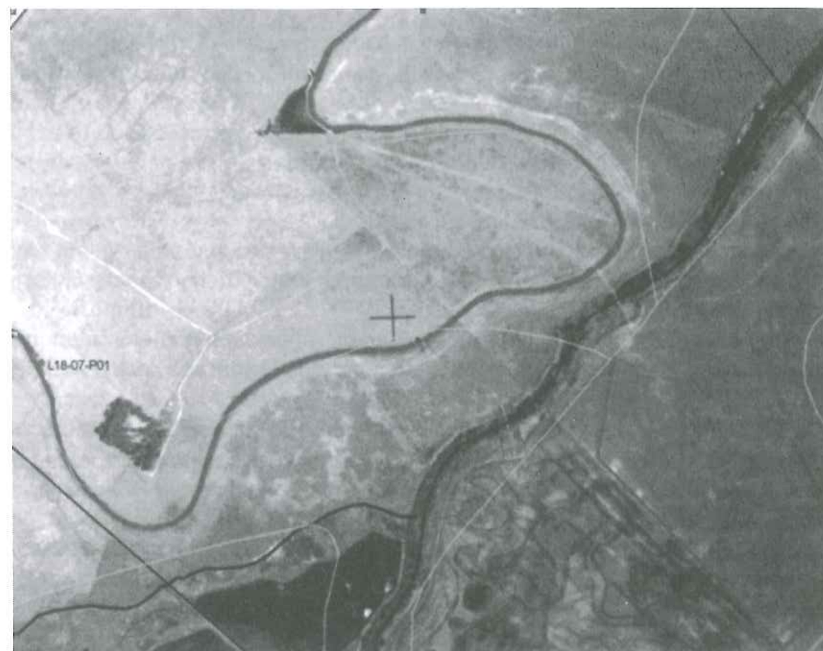


Figura 3. Una de las 408 fotos con información vectorial y punto GPS.

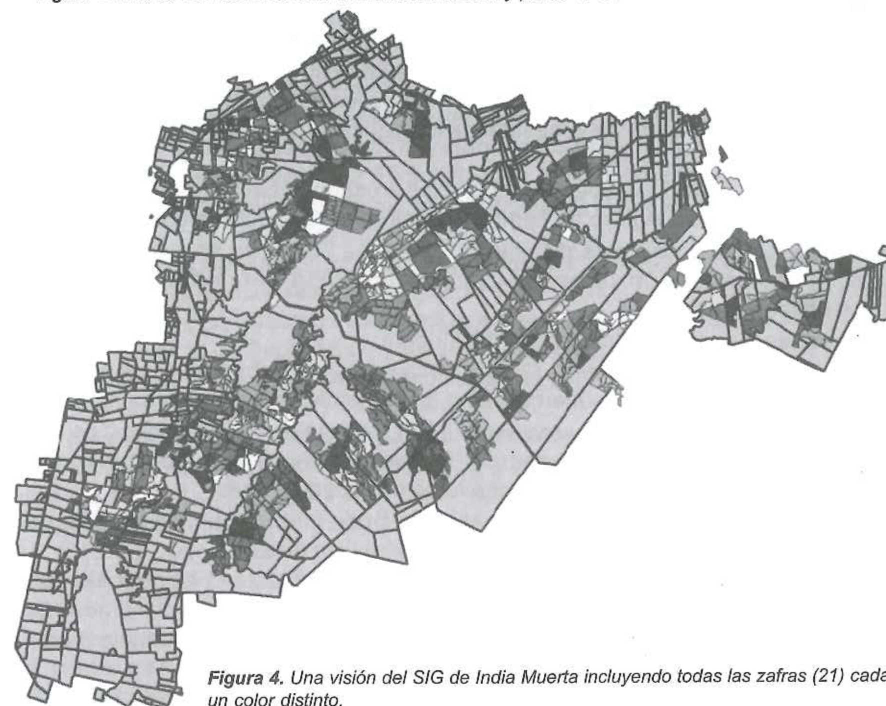


Figura 4. Una visión del SIG de India Muerta incluyendo todas las zafras (21) cada una en un color distinto.

Conclusiones

La validez de la metodología escogida para la elaboración de SIG como el desarrollado como piloto en este proyecto.

El valor económico de utilizar el conocimiento tecnológico disponible en la resolución de problemas empresariales concretos: COMISACO SA es una empresa cuyo negocio es vender agua para riego, particularmente del cultivo de Arroz, entonces podemos analizar las implicancias de la utilización del SIG desarrollado.

Para ello se desagregó el análisis de acuerdo al tipo de actividad que se verá beneficiada por el SIG: Manejo del Agua; Mantenimiento de infraestructura; Gestión del negocio y Relacionamiento con otras entidades.

1. Manejo del agua Se trata del impacto en los aspectos relativos al manejo directo del bien. Se considera que debido a la implementación del SIG se puede lograr una mejora del **20%** en este aspecto.

a. Evaluación de volúmenes de agua disponible en el embalse y velocidad de recarga 10%;

b. Impactos de las precipitaciones ocurridas en los volúmenes de agua la Represa. Elaboración de un modelo de simulación que permita evaluar el comportamiento de la Represa frente a precipitaciones en su cuenca. Hoy no existe dicho modelo. 100%

c. Evaluación de área potencial a regar por zafra. Mejoras en la estimación de agua disponible y potencial. Se considera que este es un aspecto en el cual hay un desarrollo importante por lo que las posibilidades de mejoras son escasas.5%

d. Medición del área efectiva regada. En este ítem específico, el proyecto seguramente tenga un impacto relevante, lo que tiene implicancias directas en la ecuación económica de la empresa. Se estima en un 30%

2. Mantenimiento de Infraestructura (**35%**). Este capítulo se refiere al impacto del SIG en el registro, control, seguimiento y evaluación del estado de la infraestructura del sistema de riego de India Muerta. Desde el propio embalse, pasando por los canales de riego y drenaje, puentes, caminos, rondas, levantes, etc. así como de la gestión de los equipos humanos y técnicos que trabajan en el sistema.

a. Cálculo de dimensión de los trabajos y recursos necesarios para su realización (horas hombre, dinero, equipamiento, etc.). Ahorro de tiempos y mejora de la precisión (20%).

b. Mejor diseño de los canales de distribución del agua (10%) no sólo tomando en cuenta la eficiencia en la conducción del agua sino en los cada vez mas relevantes cuidados medioambientales;

c. Mejor diseño de los canales de drenaje (10%) Ídem;

d. Identificación de obras "problema" (20%). Señalización de obras con mayor frecuencia de reparación, lo que permite buscar alternativas o implementar soluciones mas sólidas;

e. Planificación y Control de tareas y recursos (30%), seguimiento y supervisión de las tareas de reparación y de nuevas obras realizadas por los equipos del sistema. Beneficio natural en la aplicación del SIG, especialmente en uno con la complejidad de este;

f. Coordinación y control de equipos (20%), asignación de tareas entre los equipos de trabajo y control del cumplimiento de acuerdo a la complejidad de las tareas;

g. Seguimientos de reparaciones y nuevas mejoras (40%). Inventario actualizado de mejoras y sus reparaciones.

3. Gestión del negocio **20%** Se refiere a todo lo concerniente a un mejor manejo de las variables de impacto en la ecuación económica de la empresa

a. Control del agua vendida (20%) Mejor conocimiento y cuantificación de los volúmenes de agua

vendida

b. Control de clientes 20%. Adecuado registro y seguimiento de los clientes que operan con el sistema.

c. Proyección de ingresos 20% De acuerdo a las estimaciones de siembra y cánones a recibir, proyectar niveles de facturación anual;

d. Proyección de necesidades financieras 40% Ganancias en velocidad y precisión al determinar las necesidades financieras para desarrollar el programa anual de operaciones;

4. Relacionamiento con otras entidades **10%**. Se considera que el proyecto le ha dado a Comisaco SA una excelente herramienta para la gestión con diversas entidades, tales como molinos arroceros, propietarios de campos, productores, otros sistemas de riego, M.T.O.P., M.G.A.P., M.V.O.T.M.A., Ministerio de Turismo, B.R.O.U., DIPRODE, Intendencia Municipal de Rocha, y entidades ambientalistas (PROBIDES, etc.).

También es relevante analizar el impacto del proyecto desde el punto de vista de distintos actores sociales e institucionales, los cuales son beneficiados en forma indirecta por el proyecto.

Es posible que una mayor cantidad de actores y con mayor nivel de involucramiento se vean incluidos en este proyecto en relación a otros dada la propia concepción del proyecto al incluir su validación con COMISACO SA. Es así que algunas entidades se verán beneficiadas directamente por el accionar de la Empresa B&F (como en cualquier otro proyecto), y otras por haber implementado el SIG en la Represa de India Muerta y no en otro cliente.

- **Molinos arroceros:** Dada la importancia económica del arroz en la zona y la vinculación de Comisaco con estos, es claro la existencia de un beneficio potencial para los mismos. Estos se verán beneficiados directamente por un mejor conocimiento de todo lo concerniente a la gestión de sus productores arroceros y la selección de sus chacras en la zona. Les permitirá conocer por ejemplo áreas efectivamente cultivadas, niveles de riesgo, variedades del cultivo, fertilización, aplicación de herbicidas, planificación del recibo del grano en planta, coordinación de fletes, repetición de cultivos en una misma área, etc.
- **Productores arroceros de IM:** Este grupo de productores por un lado resulta beneficiado directamente por la mejora en el accionar de la Empresa Bachino & Fleitas (aquellos clientes directos de la misma) e indirectamente por la mejora de los servicios prestados por Comisaco SA como resultado de la aplicación del SIG Piloto mas allá que contraten o no el agua de la represa (ruteo de camiones, mantenimiento de mejoras, eficiencia en el manejo del agua e infraestructura para ello, etc.).
- **Otros desarrollos o aplicaciones SIG:** La información generada es perfectamente utilizable por otras empresas que realicen servicios similares a los de B&F, por lo que también ellos pueden subcontratar la información generada para aplicarla a sus propias empresas.
- Intendencia Municipal de Rocha: Es un beneficiario privilegiado pues le permite tener un conocimiento afinado de las unidades de gestión municipal, en particular de lo concerniente a caminería de la zona y sus necesidades.
- **Productores Ganaderos:** Sus beneficios son mas tenues y pueden surgir de las mejoras en el mantenimiento y nueva infraestructura realizada por Comisaco como resultado de una mejor planificación del área. Así como también por una menor superposición de obras de existir niveles medios de coordinación con otros sistemas de riego.
- **MGAP (DRNR)** Dado su rol de contralor en la aplicación de disposiciones legales sobre el manejo del suelo, agua y vida silvestre, dispone de una visión sin igual de una zona altamente sensible ambientalmente como es la de India Muerta, donde se encuentra por ejemplo, una de las 2 últimas poblaciones silvestres del Venado de Campo y aún es posible encontrar al Dragón.
- **MTOP (Hidrografía y Vialidad)** En este caso 2 dependencias tienen cometidos distintos en la zona. Por un lado Hidrografía, como ente regulador de la utilización de los recursos hídricos es



responsable por observar el cumplimiento estricto de la normativa existente en la materia. Y por el otro, Vialidad es la responsable por el mantenimiento de infraestructura vial de mayor nivel. Para ambas es altamente productivo contar con una información como la que proveerá el SIG de India Muerta a Comisaco.

- **Probides:** Esta organización cuyo objetivo es la preservación del ecosistema del humedal, puede tener un mayor conocimiento sobre la situación de las distintas realidades y coordinar la planificación de zonas a preservar y/o para regular la actividad humana.
- Otros sistemas de riego: En la medida que puedan establecerse niveles elevados de coordinación, sería posible a partir del SIG, obtener beneficios en la planificación y ejecución de obras en conjunto, y gestión de un recurso cada vez mas escaso.
- **ONGs ambientalistas:** Para estas entidades así como para Probides, la existencia de un SIG como el desarrollado para Comisaco, asegura la mejor forma de gestión de un sistema ambiental. Es posible así cuantificar impactos en el ecosistema, así como identificar comunidades con mayor nivel de fragilidad y sugerir a la empresa la necesidad de establecer mecanismos de mitigación de daños y que aseguren su preservación.

Puesto en funcionamiento el SIG, integrando los datos cargados (geográficos) y su análisis, inmediatamente se permitió determinar nuevas áreas con Potencialidad de Riego por Gravedad, hasta ahora no aprovechadas, a partir de la dinámica de las curvas de nivel, el tendido actual de los canales de riego y de las características de los suelos, lo que habla a las claras de la potencia de un sistema de este tipo bien implementado.

La existencia del SIG, constituye un excelente instrumento para desarrollar un modelo conceptual, materializado en una mapa de riesgo para la implantación de un futuro sistema de seguros agrícolas en el cultivo de arroz .

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Bosque Joaquín, Fco. Javier Escobar, Ernesto García y Ma. Jesús Salado. 1994. Sistemas de Información Geográfica:Prácticas con PC ARC/INFO e IDRSI. España. RA-MA. 1478 p.
2. Chuvieco, Emilio. 1990. Fundamentos de Teledetección Espacial. Ediciones Rialp SA. España. 453 p.
3. Burroughh, Peter A. and Rachael A. McDonnell. 1998. Principles of Geographical Information Systems. Oxford University Press. USA. 333 p.
4. Stead D., Stephen. 1998 . Chapter 15, pags 214 – 219. Edited by Max J. Egenhofer y Reginald G. Golledge. In: Spatial and Temporal Reasoning in Geographic Information Systems. Oxford University Press. USA.
5. Zakatov, P.S.. 1981. Curso de Geodesia y Cartografía Matemática Superior. Editorial MIR. URSS. 634p.
6. Lichtenegger, H. and J. Collins. 1996. Global Positioning System (Theory and Practice). USA.
7. de Gruyter, W. Satellite Geodesy, Foundations, Methods and Applications.
8. PRODITEL. 2001. Teledetección y SIG aplicados a la evaluación del Medio Ambiente. Universidad Nacional de Luján. 2001. Argentina.
9. Geoinformación. 2000. Nº 11. Año 2. Conservando las zonas naturales. 48 p.
10. Geoinformación. 2000. Nº 13. Fotogrametría Digital. 48 p.
11. GIS World. 1998. Vol 11. Number 4. GIS protects our natural resources. GIS World Inc. USA. 78 p.
12. Murai, Shunji. 1996. Libro de Trabajo SIG. Volumen 1: Curso básico. Revista SELPER. Vol 15. No. 1. 1999. Ed. Sociedad Latinoamericana de Percepción Remota y Sistemas de Información Espacial. Chile. 72 p.
13. Chuvieco, Emilio y Marcela Sánchez. 1998. Modelado de datos en teledetección: Bases Teóricas y Aplicaciones Ambientales. Revista SELPER. Vol 14. No. 1 y 2. pags. 17 – 25. Ed. Sociedad Latinoamericana de Percepción Remota y Sistemas de Información Espacial. Chile. 40 p.
14. Moldes F. Javier. 1995. Tecnología de los Sistemas de Información Geográfica. Editorial Ra-ma. 190 p.
15. Instituto de Agrimensura. 1999. Introducción a la fotogrametría digital. Módulo Teórico. Facultad de Ingeniería. Montevideo, Uruguay.
16. CLIRSEN. 2000. Teledetección. Instituto Geográfico Militar. Ecuador. 4 p.



GLOSARIO

B&F- Bachino & Fleitas-Ingenieros Agrimensores

Canal de drenaje- Canal que, discurriendo generalmente por las partes más bajas del terreno, se utiliza para la evacuación de las aguas de un territorio.

Canal de riego- Canal que sirve para la conducción y distribución del agua de un sistema de riego. El **canal principal** es el que, partiendo de la fuente de suministro (represa, estación de bombeo, etc.) conduce el mayor caudal del sistema. Un **canal secundario** deriva del principal conduciendo un caudal inferior. Un **canal terciario** deriva de un secundario y así sucesivamente. Los **canales auxiliares** se utilizan para la solución de pequeños problemas internos a una parcela..

Comisaco SA- Comisión Mixta SAMAN COPAR S.A.- Empresa concesionaria del Sistema de Riego de India Muerta.

Escalas hidrométricas- Escala graduada que indica la altura de las aguas en los canales y en los embalses.

Fotogrametría Digital -Durante las últimas cinco décadas la Fotogrametría se benefició de grandes adelantos y se transformó en una de las principales técnicas utilizadas para la elaboración de mapas cartográficos. En ese período se asistió a los avances técnicos de los instrumentos óptico – mecánicos, la aparición de la triangulación analítica y el ajuste de bloques, así como el ascenso de los restituidores analíticos y la incorporación a ellos de editores gráficos con superposición de imagen.

Más recientemente se asistió a un nuevo avance, el de la Fotogrametría Digital.

Ella se constituye en la sistematización de algunos procedimientos de tratamientos de imágenes aplicadas a imágenes aéreas digitales, con el objeto de hacerlas manipulables para la restitución fotogramétrica por estaciones de trabajo programadas para tal finalidad.

Nos permite la posibilidad inédita de preprocesar las imágenes antes de la etapa de medición del modelo, y mayores posibilidades de efectuar procedimientos automáticos como realizar un mosaico, realces generales, etc.

Este tipo de fotogrametría hace un uso más elevado de los algoritmos matemáticos que la propia fotogrametría analítica, se ha privilegiado la utilización del adjetivo digital para denominarla, en función del empleo de imágenes digitales en lugar de los tradicionales fotogramas.

Con la expansión de los sistemas de información geográficos se requerirá cada vez más un conocimiento del territorio basado no sólo en la representación esquemática de la cartografía, cuanto en la observación directa de la realidad en todos aquellos aspectos que pueden ser representados adecuadamente por la cartografía analógica o digital. Para ello jugará un papel importante la integración del dato cartográfico con la visualización 3D

Geomática - En las últimas dos décadas las disciplinas de estudio para el modelado de la Tierra, (Topografía, Geodesia, Geografía) han experimentado un avance impresionante, comparable al que se tuvo en los últimos 200 años. Las nuevas herramientas tecnológicas y organizativas posibilitan a los profesionales de las geociencias, que dispongan de mejores medios en equipos y nuevas metodologías relacionadas con actividades de producción cartográfica y catastral, de gestión de recursos del territorio, control de fenómenos naturales, físicos y ambientales etc. Han cambiado los procedimientos, los procesos de producción y registros convencionales de levantamientos topográficos, geodésicos, fotogramétricos, censos, encuestas, estadísticas georreferenciadas etc. con relevamientos multidismesionales, para la concreción del modelo, en una integración directa de la informática, en pos de transformar los datos en información espacial. Esta nueva disciplina, es la Geomática.

La Geomática engloba a un conjunto de actividades relacionadas con la adquisición, proceso y

almacenamiento, por medios electrónicos, de información relativa a elementos geográficos, que son la base de determinación del modelo a representar de la realidad, mediante producción de mapas, planos, cartas, imágenes etc., los cuales son parte de los estudios y análisis de los datos espaciales en forma digital, con fines multidisciplinarios, incluyendo los militares.

En general, los productos de la Geomática sirven de apoyo a otras geociencias como la geografía, la geofísica, el urbanismo, la planificación, ecología, sociología, etc., que en sus distintas aplicaciones dependen de dichos datos.

La Geomática emplea sistemas modernos para la medición, captura análisis y almacenamiento de la información referente a la superficie de la tierra. Esta información también llamada datos geoespaciales proviene de levantamientos directos efectuados con estaciones totales y posicionadores GPS o por procedimientos indirectos como son las imágenes capturadas con sensores remotos instalados en plataformas aéreas o espaciales.

El proceso de los datos espaciales se realiza en computadoras a través de programas especializados que transforman esta muestra primaria en variados productos cartográficos y o mapas, estudios y análisis de los modelos, presentados en mapas, planos, reportes cualitativos y cuantitativos etc., relacionados con una base de datos. Los usuarios comunes de esta disciplina, son los encargados de la planificación y administración de recursos naturales, bienes inmuebles, del ordenamiento de los territorios, de los registros de la propiedad, y muchos otros, en la medida que los productos sean efectuados en forma eficiente, y de fácil consulta, en un proceso continuo de tomar decisiones con celeridad y bien fundamentadas.

GPS – (*Global Position System*), Sistema de Posicionamiento Global, basado en una red de satélites creada por el Departamento de Defensa de los EUA, que proporciona un medio para calcular la localización de un punto cualquiera en la Tierra.

Es un sistema mundial de posicionamiento, asociado a un sistema coordenado geodésico de referencia (el WGS84), constituido por una constelación de 24 satélites activos, con recepción las 24 horas del día asegurando, cuatro satélites como mínimo siempre sobre el horizonte, y estaciones terrenas para el monitoreo y su corrección orbital.

El principio fundamental se basa en la medición de las llamadas seudo distancias entre el usuario y cuatro satélites. Conociendo las coordenadas del satélite en un sistema de referencia adecuado, se puede determinar las coordenadas del usuario. Desde el punto geométrico basta con la medición de tres distancias; la cuarta observación es necesaria puesto que GPS usa la técnica de medición de vía única y el reloj del receptor no se halla sincronizado con el reloj del satélite.

Esta falta de sincronización es la razón para que se use el término "pseudodistancia". Los satélites trasmiten en dos portadoras L1 y L2 coherentes, moduladas por dos códigos pseudo aleatorios: los códigos C/A, de adquisición rápida, de precisión razonable abierta a todos los usuarios y el código P, más preciso que puede ser observado por pocos (recordar que este sistema fue creado por el ministerio de defensa americano) y un mensaje de navegación en el que están las efemérides (datos orbitales del satélite)

Las distorsiones producidas por el pasaje de la señal por las diferentes capas de la atmósfera, es contemplada con la manipulación de las dos portadoras L1 y L2, para su corrección en forma diferencial.

Georreferenciación – Proceso de transformación y corrección geométrica de una imagen, con el objetivo de eliminar las distorsiones introducidas por el relieve y el movimiento de la Tierra durante el tiempo de captación de la misma en conjunto con la determinación exacta de su posición geográfica en un sistema de proyección cartográfico predeterminado.

Obras de arte- En Ingeniería toda obra civil que complementa a otra de desarrollo longitudinal (Ej.:compuerta, alcantarilla, sifón, etc.)

Bomba- Estación de bombeo o recalque.-

Compuerta- Obra transversal al flujo de agua utilizada para regular los caudales.

Derivador- Obra que orienta y regula el flujo de agua en una bifurcación de canales.

Desahogo- Lugar predeterminado donde se vierten las demasías de un canal

Alcantarilla- Obra de hormigón que permite el pasaje de un drenaje por debajo de un canal de riego

Remanso- Represamiento en los canales de riego que sirve para elevar el nivel del agua.

Represa reguladora- Estructura de hormigón con compuertas que se utiliza para la regulación de niveles y caudales en los canales de riego.

Sifón- Tubería que sirve para salvar los cruces de un canal de riego con un camino o un canal de drenaje.

Percepción Remota – Aquella técnica que permite, por un lado adquirir imágenes de la superficie terrestre desde sensores instalados en el espacio y por otro, su posterior tratamiento, en el contexto de una determinada aplicación. Es la colección y tratamiento de información sobre objetos distantes sin estar en contacto con ellos, denominando Sensor Remoto, a todo instrumento sensible, capaz de captar o evaluar objetos colocados a distancia, midiendo algún tipo de radiación o emanación proveniente de éstos.

Polder-Reservorio de agua, generalmente de paredes de tierra, construido en terrenos llanos.

PDT – Programa de Desarrollo Tecnológico, es un programa del Ministerio de Educación y Cultura (**MEC**) que tiene por objetivo contribuir a movilizar el potencial de innovación nacional para fortalecer la competitividad productiva de las empresas (principalmente PYMES) y mejorar la capacidad de desarrollo científico y tecnológico del país. El mismo se ejecuta con el apoyo del BID, a través del Contrato Préstamo Nº 1293/OC-UR firmado con el Gobierno Nacional, el 17 de marzo del 2001.

Ronda- Dique de protección contra inundaciones

RMS – Desviación Media Estándar.

SIG – Sistema de Información Geográfica, herramienta para la ayuda en la toma de decisiones en relación a datos sistemáticamente recolectados y actualizados, geo-espacialmente referenciados, conformado por un lado, por base de datos alfanuméricas, y por otro, bases de datos geográficas, vinculadas ambas inequívocamente por identificadores comunes y consistentes.

AGRADECIMIENTOS

Al Ing. Agrónomo Alberto Ruiz Gerente de la empresa Comisaco SA, por su invalorable contribución a través de la dedicación de horas de trabajo en conjunto, sin las cuales, parte del objetivo planteado en este Proyecto no hubiera llegado a concluirse.

Al equipo del PDT, encabezado por la Ing. Química Sara Goldberg, por su profesionalismo y apoyo brindado como contraparte en el presente Proyecto.

Al grupo humano de trabajo conformado y consolidado a través de la realización de todas las tareas que involucró el Proyecto.

ORDENANZA DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DEPARTAMENTO DE LAVALLEJA

CAPITULO I: MARCO NORMATIVO, PRINCIPIOS Y OBJETIVOS

Artículo 1°: Marco Normativo

Toda actividad humana sobre el territorio, que se traduzca en una modificación física del suelo tales como todo cambio de uso y ocupación del suelo, transformación territorial y/o ambiental, desarrollo urbano, fraccionamiento de tierras, amanzanamiento, trazado de calles y caminos, sea en terrenos de dominio público o fiscal o privado ubicados en el Departamento de Lavalleja, en adelante Departamento, deberán cumplir con todas las normas jurídicas aplicables, entre ellas: Ley de Centros Poblados Nº 10.723 del 21 de abril de 1946, y 10.866 del 25 de octubre de 1946, Ley 13.493 de Centros Poblados, del 14 de setiembre de 1966, Ley Nº 14.040, Comisión de Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural de la Nación del 20 de octubre de 1971, Ley Nº 14.530 Intendencias Municipales, transferencia de áreas destinadas a espacios libres, del 1° de junio de 1976, Decreto Ley Nº 15.239, de Uso y Conservación de Suelos y Aguas del 15 de diciembre de 1981, Ley Nº 16.466 de Impacto Ambiental del 19 de enero de 1994, Ley 17.234, Sistema Nacional de Areas Naturales Protegidas, del 22 de febrero del 2000, Ley 17.283, Protección del Medio Ambiente, del 28 de noviembre del 2000, así como los reglamentos aplicables y las normas contenidas en la presente Ordenanza.

Artículo 2°: Cuestiones Interpretativas

Las disposiciones de la presente Ordenanza se integrarán por quienes deban aplicarlo en ejercicio de derechos o facultades o cumplimiento de deberes, ocurriendo a los fundamentos de normas análogas, a los principios generales de derecho, en especial a los principios generales del derecho ambiental y urbanístico, y a las doctrinas más recibidas consideradas las circunstancias del caso.

Artículo 3°: Principios de Ordenamiento Territorial, Ambiental y de Desarrollo Urbano

La presente Ordenanza, su aplicación y todos los actos y decisiones administrativas que sobre el territorio se realicen en las materias propias a la misma quedarán supeditados a los siguientes principios:

a) Desarrollo integral (económico, físico, social, cultural) basado en un Ordenamiento Territorial orientado hacia objetivos estratégicos.

b) Desarrollo ambientalmente sostenible, a través de la salvaguardia y defensa de la biodiversidad, del patrimonio cultural que incluye el patrimonio natural, histórico, arqueológico y arquitectónico, la defensa y fomento de la identidad cultural de la población departamental, de la calidad del hábitat y de la estructura territorial como factores de desarrollo.

c) Subordinación de los intereses particulares al bien común, siendo el Ordenamiento Territorial un marco tanto para la actuación pública como privada, la subsidiariedad un principio general y el planeamiento estratégico un instrumento fundamental de acción pública estable y coherente.

d) Instrumentación de instancias de información, consultas públicas y descentralización por medio de órganos de gobierno local.

Artículo 4°: Objeto y Finalidad

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el régimen urbanístico, el ordenamiento territorial y ambiental del uso del suelo y regular la actividad administrativa y de policía territorial en esas tres materias. Las mismas serán consideradas como instrumentos del desarrollo económico, social y cultural del Departamento. Ninguno de los aspectos contenidos en la presente Ordenanza modifica las normas tributarias vigentes.

A todos los efectos de la presente Ordenanza la Intendencia Departamental de Lavalleja, en adelante Intendencia, considerará a los cambios de uso y ocupación del suelo, a las subdivisiones de predios, a las construcciones y a toda otra transformación de los recursos, naturales o no, en todo el territorio departamental, como actos que deberán estar vinculados coherentemente al desarrollo urbano, territorial y medioambiental. Esta coherencia deberá estar reflejada en los Planes Estratégicos y Directores de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en las acciones públicas y privadas, y en todas las normas departamentales, en particular las de uso y ocupación del suelo, fraccionamiento, edificación, higiene de la vivienda, zonificaciones, apertura de calles, amanzanado y de promoción de actividades.

La presente Ordenanza tiene por objeto ejercer la policía territorial en todo el territorio departamental. A tales efectos la Intendencia acordará las acciones e intercambiará información con los Organismos de Estados.

CAPITULO II: DE LAS DIRECTRICES ESTRATEGICAS DE DESARROLLO DEPARTAMENTAL

Artículo 5°: Formulación de Directrices Estratégicas

El Gobierno Departamental, al inicio de su administración, elaborará y aprobará conjuntamente con su presupuesto quinquenal las Directrices Estratégicas de Desarrollo Departamental las cuales deberán incluir el ámbito regional de cooperación y coordinación de políticas públicas con los Gobiernos Departamentales vecinos y en consulta con los Organismos Públicos Nacionales, atendiendo especialmente a la aplicación del Art. 262 inciso 5º de la Constitución de la República.

Las Directrices Estratégicas son determinaciones o normas técnicas que no afectan directamente el ejercicio de los derechos fundamentales de las personas, pero tienen carácter vinculante para el Gobierno Departamental, mientras no sean modificadas o eliminadas, en los actos de establecimiento y aplicación de las políticas y normas jurídicas de desarrollo, ordenamiento territorial, ambiental y urbanístico, constituyendo, además, expresiones de la intención o espíritu de las normas jurídicas urbanísticas, territoriales y ambientales contenidas en los Planes Directores y que integrarán el cuerpo normativo de los Planes y Ordenanzas a los efectos de su interpretación y aplicación, sin perjuicio de las responsabilidades de los departamentos técnicos y administrativos de la Intendencia.

Artículo 6°: Principios y Objetivos

Las Directrices Estratégicas de Desarrollo Departamental son parte documental de las políticas de ordenamiento y desarrollo territorial. Las sucesivas administraciones elaborarán dichas Directrices contemplando la globalidad del Departamento, sus microrregiones y localidades manifestando la voluntad integradora y la solidaridad entre los territorios. Las mismas expresarán las expectativas de la población, los compromisos de los actores sociales, económicos e institucionales y la voluntad del Gobierno Departamental en impulsar procesos de desarrollo en forma integrada y sostenida.

Las Directrices o planes nacionales y/o regionales de Desarrollo y Ordenamiento aprobadas por las autoridades competentes servirán de marco para la elaboración de las Directrices Estratégicas de Desarrollo Departamental.

CAPITULO III: PATRIMONIO AMBIENTAL

Artículo 7°: Recursos Naturales y Culturales

Se declara de interés patrimonial departamental sus recursos ambientales y culturales. Se integran a este patrimonio los recursos naturales tales como: agua, suelo, subsuelo, costas, humedales, cursos de agua, montes indígenas, planicies de inundación, lagunas, afloramientos rocosos y todo otro ecosistema frágil.

La Intendencia velará por la protección y desarrollo sostenible de los mismos.

Se declara de interés departamental mantener y valorizar el patrimonio constituido por las

trucciones, elementos urbanos poseedores de valores relevantes de tipo arquitectónico, urbanístico histórico o cultural que dada su naturaleza representen hitos urbanos con los que el Departamento y sus habitantes se identifican.

Las Zonas, Sitios y Bienes de esta naturaleza que ya posean declaración como Monumentos Históricos y los que se declaren en el futuro en aplicación del régimen de la Ley Nº 14.040 se considerarán incluidos como de interés departamental. Dichos bienes podrán ser objeto de un tratamiento tributario que estimule su mantenimiento y valorización.

Artículo 8°: Valor Patrimonial Departamental - Definición

Se define como Patrimonio Cultural Departamental toda cosa mueble o inmueble, o conjunto de estas, o los usos o costumbres, o los sitios naturales o contextos humanizados, cuyas cualidades individuales o de relación con el ambiente circundante le otorgan valor de identidad, tradición y memoria colectivos.

Artículo 9°: Declaración de Valor Patrimonial y Ambiental

El valor patrimonial y ambiental de interés departamental de zonas, sitios, cosas, usos o costumbres será declarado por el Gobierno Departamental en función de los criterios establecidos en el artículo Nº 10 y sobre la base de una propuesta técnicamente fundada, especificando la vinculación con el Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente. Las Zonas, Sitios y Bienes declarados serán registrados en el Inventario Departamental de Zonas, Sitios y Bienes Patrimoniales y Ambientales conjuntamente con la normativa específica que se le asigne a cada uno.

Artículo 10°: Criterios de Valoración de Zonas, Sitios y Bienes

Los criterios de valoración que se aplicarán tendrán en cuenta:

a) El aporte de cada elemento a la calificación del ambiente, y a la conformación de contextos culturales, naturales o mixtos.

b) La asociación a tradiciones vivas, con ideas y creencias o con obras artísticas o literarias de valor departamental.

c) La posesión de un particular valor en la construcción de la ciudad y del territorio.

d) La posesión de valor como aporte de una tradición cultural regional o de un grupo humano que ha desaparecido o ser ejemplo de un tipo de edificio o sitio o conjunto arquitectónico o tecnológico o paisajístico que ilustre una etapa significativa de la historia departamental o nacional o constituir un ejemplo de establecimiento humano o del uso de la tierra, que sea representativo de una cultura o sub-culturas especialmente si están en peligro por efectos de cambios culturales o territoriales, todo lo cual deberá probarse con documentación fehaciente y científica.

e) La ejemplaridad en materia de procesos geológicos, geomórficos o fisiográficos o ser ejemplos de procesos ecológicos y biológicos o áreas de belleza natural departamental o contener hábitats naturales representativos para la conservación de la diversidad biológica o del ecosistema.

f) Las interacciones significativas entre el hombre y el medio natural, que habiliten su reconocimiento como paisajes culturales.

Artículo 11°: Protección de los Recursos Naturales y Culturales

Podrá exigirse, para la aprobación de emprendimientos que afecten total o parcialmente a dichos recursos, un estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, Urbano y Territorial como lo indica el artículo Nº 28 de la presente Ordenanza.

Las tierras cuyos propietarios presenten e implementen programas de protección de los recursos naturales o culturales en sus predios, o cedan parte de los mismos al dominio municipal, podrán ser beneficiadas con un incremento de los derechos urbanísticos otorgados por la Intendencia tales como los relacionados a la edificabilidad y al uso del suelo. En tales casos se podrá establecer un Contrato-Plan en que se determine la razonable equivalencia entre los aportes del propietario y los beneficios patrimoniales y ambientales de la Comuna, así como las obligaciones y

derechos recíprocos, el que será aprobado por la Junta Departamental una vez firmado.

Quienes presenten un plan de manejo y de recuperación ecológica de los humedales, planicies de inundación, lagunas y arroyos, una calificación de su valor escénico y paisajístico, o que donaran tierras conteniendo dichos ecosistemas, tendrán los beneficios urbanísticos que se acuerden con el Gobierno Departamental en el marco de un Contrato-Plan entre la Intendencia y los emprendedores, el que será aprobado por la Junta Departamental una vez firmado.

CAPITULO IV: INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION Y GESTION

Artículo 12°: Instrumentos de Planificación y Gestión. Creación

Sin perjuicio de los instrumentos que integren futuros planes créanse en la presente Ordenanza los siguientes Instrumentos de Planificación y Gestión: Perímetros de Ordenamiento Territorial, Régimen de Suelo y Zonificación, Mecanismos de Transferencia de Derechos -Contrato-Plan, Autorizaciones y Estudios de Impacto.

REGIMEN DE SUELO Y ZONIFICACIÓN

Artículo 13°: Perímetros de Ordenamiento Territorial: Definición

Los Perímetros de Ordenamiento Territorial definen porciones de territorio para la planificación. En ellas se concentran las políticas de desarrollo, de gestión del territorio y las normativas territoriales.

Estos perímetros incluirán todos los sistemas urbanos, sus áreas de influencia, y las áreas relacionadas al desarrollo territorial y urbano y a la protección del medio ambiente pudiendo abarcar microrregiones, cuencas, corredores u otros componentes territoriales. Dentro de estos perímetros el Gobierno Departamental definirá planes, programas y proyectos, usos y ocupación del suelo, zonas de protección ambiental y patrimonial, de hábitat social, de promoción económica, agrícola, industrial y turística, la estructura urbana, los servicios, equipamientos, infraestructuras, calles, espacios públicos, las zonas fraccionables y los tipos de fraccionamientos, áreas urbanizables y no urbanizables, zonas de exclusión, zonas non edificandi, normas de edificación, de higiene de la vivienda y demás normas jurídicas y técnicas análogas.

El Gobierno Departamental establecerá en estos perímetros la creación, renovación, desarrollo y evolución futura de los Regímenes de Suelo Urbano y Periurbano.

Artículo 14°: Régimen de Suelo y Zonificación

La presente Ordenanza establece el Régimen de Suelo y la Zonificación de cada porción del territorio departamental. Sin perjuicio de la creación de nuevos regímenes y zonas la presente Ordenanza establece los Regímenes de Suelo Urbano, Periurbano y Rural y las Zonas Reglamentadas y Especiales.

Artículo 15°: Régimen de Suelo

Se definen tres regímenes de suelo, Urbano, Periurbano y Rural según los siguientes criterios:

a) Áreas Urbanas. Las características urbanísticas de las áreas urbanas son su notoria intensidad de uso, ocupación del suelo y movilidad.

Su régimen de fraccionamiento se vincula con las infraestructuras y servicios.

Hasta tanto los Planes Directores lo definan, las Áreas Urbanas incluirán las actuales zonas urbanas y aquellas porciones de las actuales zonas suburbanas que estén consolidadas, esto es que estén fraccionadas, que cuenten con infraestructuras y que tengan un importante grado de ocupación de los predios.

El Area Urbana de la Ciudad de Minas queda definida por los siguientes límites de la Planta Principal y de los Barrios La Coronilla, La Plata, Las Palmas – Garolini, San Francisco de las Sierras y Blanes Viale:

PLANTA PRINCIPAL

Por el Norte, desde la calle Nº 39 y por ésta hasta la intersección con la Avenida Valeriano Magri, se continúa por la misma hasta el límite con el actual Padrón Nº 11153, siguiendo en línea recta con el actual Padrón Nº 10650, continuando hasta el actual Padrón Nº 12127, siguiendo hasta el final de actual Padrón Nº 10646, por éste límite, hasta el encuentro con el actual Padrón 9216, y por éste hasta la intersección con la Avenida Ing. Agr. Ignacio Larrea, continuando por ésta hasta la Avenida Alejandro Henry, por la misma hasta la calle Nº 98, siguiendo por ésta hasta el Camino al Paso de las Piedras, y por esta hasta la calle Nº 184, y por esta hasta la calle Nº 185, continuando por ésta hasta la calle Nº 190, continuando por ésta al Sur, hasta la Avenida Javier Barrios Amorin.

Por el Este Avenida Javier Barrios Amorin y Avenida de las Instrucciones hasta Avenida 19 de Abril, continuando por la misma hasta 50 centímetros sobre la cota de máxima creciente histórica conocida del Arroyo San Francisco. Por el Sur desde 50 centímetros sobre la cota de máxima creciente histórica conocida del Arroyo San Francisco hasta Avenida Baltasar Brun.

Por la ribera Sur del Arroyo San Francisco hasta 50 centímetros sobre la cota de máxima creciente histórica conocida del Arroyo San Francisco hasta la prolongación de la calle Sarandí, (proyecto de extensión de la calle Sarandí) hasta el encuentro con calle Nº 137 y por ésta hasta el encuentro con la calle Sarandí proyectada, continuando hasta la calle Perico continuando en la línea recta hasta el vértice del actual Padrón Nº 8982 luego hasta el actual Padrón Nº 8969 y el actual Padrón Nº 8965 hasta el encuentro con la Ruta Nº 8.

Por el Oeste, por Ruta Nº 8 hasta la Cañada del Molino continuando con ésta hasta su encuentro con 50 centímetros sobre la cota de máxima creciente histórica conocida del Arroyo La Plata, por este borde hasta 50 centímetros sobre la cota de máxima creciente histórica conocida de la confluencia de los Arroyos La Plata y San Francisco hasta que se encuentra con la Avenida Baltasar Brum. Continuando por la línea de 50 centímetros sobre la cota de máxima creciente histórica conocida del Arroyo San Francisco hasta el cruce con la calle Nº 39.

BARRIO LA CORONILLA

Queda delimitado según el proyecto de Fraccionamiento presentado por el Agrimensor Alfredo Rodríguez Luciani de noviembre del año 1956 aprobado parcialmente y Fraccionamiento del Agrimensor Julio H. Cerviño de enero de 1956, aprobado según Expediente 52410/56.

BARRIO LA PLATA

Al Este Ruta Nacional Nº8 en la intersección con el actual Padrón Nº 9391, continuando por el actual Padrón Nº 9389 hasta el límite del actual Padrón Nº 9397, por el Norte, límite del actual Padrón Nº 9397, hasta el límite Sur del actual Padrón Nº 11292 continuando por el actual Padrón Nº 9369, hasta el límite del actual Padrón Nº 8018 y por este hasta su intersección con la Ruta Nacional Nº 8.

Por el Sur, desde Ruta Nacional Nº 8 y límite del actual Padrón Nº 9398, siguiendo hasta el actual Padrón Nº 6451, y por éste hasta el actual Padrón Nº 12445, siguiendo hasta la confluencia con la Ruta Nacional Nº 8 y por ésta hasta el actual Padrón Nº 625.

BARRIO LAS PALMAS - GAROLINI

Ruta Nacional Nº 12 e intersección con el vértice Sur del actual Padrón Nº 9103, de éste en línea recta hasta el actual Padrón Nº 9118, de éste vértice hasta el vértice del actual Padrón Nº13166 y de éste hasta la intersección con la Ruta Nacional Nº 12.

Por el Oeste, Ruta Nacional Nº 12 y vértice del actual Padrón Nº 91, de éste en línea recta hasta el final del actual Padrón Nº 12155 y de éste vértice, en línea recta hasta 50cm. por encima de la cota de máxima creciente histórica conocida del Arroyo La Plata y por ésta hasta el encuentro con la Ruta Nacional Nº 12.

BARRIO SAN FRANCISCO DE LAS SIERRAS

Queda delimitado, según el plano de Fraccionamiento del Agrimensor Nelson Soria y el arquitecto Urbanista Nestor Chavez de fecha diciembre de 1950, aprobado según Expediente Nº 39014/51.

BARRIO BLANES VIALE

Al Este, Camino departamental Valeriano Magri e intersección con el límite del actual Padrón Nº 9872, por éste en línea recta hasta la intersección con el actual Padrón Nº 10367 y por éste en línea recta hasta el encuentro con el actual Padrón Nº 307 (rural), y de éste vértice en línea recta hasta la intersección con el Camino departamental Valeriano Magri y de éste vértice en línea recta hasta la intersección con el actual Padrón Nº 9872.

En estos barrios, no se admitirán futuras subdivisiones de los padrones existentes.

La cartografía utilizada para la definición de los límites urbanos es:

- Actualización del Catastro Nacional, Localidad Minas, Departamento de Lavalleja, julio de 1998.
- Plano de M.O.P. Nº J 1767 de junio de 1930.
- Plano Base, Nomenclator de la Ciudad de Minas, elaborado por la Intendencia de Lavalleja de 1948 y 1989.

b) Áreas Periurbanas. Son aquellas áreas linderas a las áreas urbanas que están en su influencia funcional local. En las mismas se desarrollan actividades que, no siendo propiamente urbanas, dependen de un vínculo estrecho con la ciudad o sirven de apoyo a ésta. Estas actividades pueden ser agropecuarias, turísticas, de servicios, comerciales, industriales ocupando espacios de mediano y gran porte. Asimismo pueden incluir zonas de esparcimiento, protección, o espacios de oportunidad para nuevos programas funcionales al desarrollo. Su régimen de fraccionamiento se vincula con las infraestructuras y servicios.

Aquellas porciones de las actuales zonas suburbanas que no estén consolidadas, podrán ser potencialmente urbanizables. Hasta tanto los Planes Directores lo definan, éstas pasan a ser Zonas de Ordenamiento Diferido, en régimen de suelo periurbano, con tamaño de fraccionamientos entre 1 (una) y 5 (cinco) hectáreas según lo establecido en el capítulo VII Amanzanamientos y Fraccionamientos. A los efectos de su pasaje al régimen de suelo urbano la iniciativa pública o privada tendrá que proponer sus proyectos bajo la forma de planificación de las Zonas de Ordenamiento Territorial Concertado.

No podrán realizarse viviendas colectivas o conjuntos de viviendas en estas áreas. Se admitirán hasta tres unidades de viviendas por lote.

c) Áreas Rurales. Se definen como Áreas Rurales aquellas que no han sido incluidas en los perímetros de ordenamiento territorial.

La autorización de toda construcción, uso y ocupación del suelo en estas áreas se regirá por lo establecido en el artículo N° 30, Permiso de Construcción.

Los usos predominantes deberán ser agropecuarios. La autorización de otros usos se regirá por el capítulo IV Instrumentos de Planificación y Gestión.

A partir de la aprobación de la presente Ordenanza los Fraccionamientos dentro de las Áreas Rurales se regirán por el mínimo de 5 (cinco) hectáreas de superficie.

Artículo 16°: Perímetros de OrdenamientoTerritorial: Zonificación

Se distinguen Zonas Reglamentadas y Zonas Especiales. Constituyen Zonas Reglamentadas aquellas que se someten a una reglamentación detallada de los atributos urbanísticos establecidos en el capítulo VI, De los Planes Directores, artículo Nº 83. Sin perjuicio de lo que cada plan establezca como normas de mayor exigencia las mismas se regirán por lo establecido en el capítulo VII, Amanzanamientos y Fraccionamientos, artículo Nº 86 de la presente Ordenanza. Las Zonas Especiales quedan definidas por sus contenidos de planificación, gestión, promoción y objetivos estratégicos. Créanse en la presente Ordenanza las Zonas Especiales siguientes: Zonas de Desarrollo

Proyectado por el Gobierno Departamental, Zonas de Ordenamiento Territorial Diferido, Zonas de Ordenamiento Territorial Concertado, Zonas de Actividades Múltiples, Zonas de Actividades de Riesgo Ambiental Potencial, Zonas de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental, Zonas de Recuperación Ambiental y Zonas de Conflicto Ambiental.

Artículo 17°: Zonas de Desarrollo Proyectado por el Gobierno Departamental

El Gobierno Departamental definirá las Zonas de Desarrollo Proyectado con previsión a las demandas de actividades, realizando el proyecto urbanístico integral del sector, abarcando todos los elementos propios de un Plan Director.

Estas Zonas se codificarán ZDP seguido del nombre que identifica el lugar.

Artículo 18°: Zonas de Ordenamiento Territorial Diferido

Se definen como Zonas de Ordenamiento Territorial Diferido aquellas que, estando dentro del perímetro de ordenamiento territorial, no tengan asignado por el Gobierno Departamental ningún proyecto urbanístico concreto, ni cuya vocación de uso futuro esté prevista. Estas zonas podrán transformarse en los demás tipos en virtud de la iniciativa pública o privada. En todos los casos éstas pasarán a ser Zonas de Ordenamiento Concertado. En particular serán Zonas de Ordenamiento Diferido las porciones de zonas suburbanas actuales no consolidadas y las áreas de producción agropecuaria actuales.

Estas Zonas se codificarán ZOD seguido del nombre que identifica el lugar.

Artículo 19°: Zonas de Ordenamiento Territorial Concertado

Se definen como Zonas de Ordenamiento Territorial Concertado las zonas en que tanto la iniciativa pública como privada tendrán que proponer sus proyectos, en áreas consolidadas o no, los cuales deberán ser presentados con el máximo grado de detalle para su consideración. Dichos proyectos serán analizados por la Intendencia, quien a través de una fase de negociación con los proponentes, podrá concertar un proyecto definitivo, pudiendo culminar con un Contrato-Plan entre éstos y la Intendencia, el que será aprobado por la Junta Departamental.

Se codificarán ZOC seguido del nombre que identifica el lugar.

Artículo 20°: Zonas de Actividades Múltiples

El Gobierno Departamental establecerá, dentro de los diferentes perímetros de desarrollo urbano, Zonas de Actividades Múltiples en las cuales podrán instalarse diversos tipos de actividades siempre que no sean residenciales y que no sean incompatibles entre sí ni con las actividades de las zonas vecinas. Se basarán en la acción prioritaria del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica, en función de las líneas Estratégicas, Programas, Proyectos, Zonas de Ordenamiento Territorial Concertado y Diferido.

Podrán coexistir desarrollos diversos como industrias, agricultura, incubadoras de empresas, campus, hoteles, instituciones públicas, clubes, cementerios. El paisaje será diseñado por especialistas, en que los árboles, los jardines, las ciclovías y los paseos peatonales caractericen al conjunto y a sus partes integrando y coexistiendo con las zonas naturales y con cultivos agrícolas. Tanto la ubicación de los edificios, estacionamientos, depósitos, como las redes de infraestructuras y servicios responderán a planes maestros de urbanismo, en tanto las actividades se desarrollarán en el marco de un reglamento común en cada sector de parques de actividades. Se codificarán ZAM seguido del nombre que identifica el lugar.

Artículo 21°: Zonas de Actividades de Riesgo Ambiental Potencial

La localización de las zonas industriales o de actividades peligrosas para la seguridad y sanidad públicas y aquellas que impliquen contaminación ambiental tales como polvo, olores, ruidos, gases y cenizas sin perjuicio de lo establecido por el artículo 2° de la Ley N° 16.466 serán localizadas en virtud de un riguroso plan técnico elaborado en coherencia con las Directrices Estratégicas y con la localización de las demás actividades.

Hasta tanto la categorización de actividades peligrosas o contaminantes no sea reglamentada, las oficinas técnicas de la Intendencia se asesorarán con la Dirección Nacional de Medio Ambiente (DINAMA) y la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial (DINOT) del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), sin perjuicio del Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental exigido por la ley y por el artículo N° 28 de la presente Ordenanza.

Se codificarán ZAR seguido del nombre que identifica el lugar.

Artículo 22°: Zonas de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental – Norma general

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación nacional y departamental vigente, el Gobierno Departamental declarará las Zonas de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental y establecerá las Zonas de Patrimonio Cultural, Zonas de Patrimonio Natural y Zonas de Patrimonio Mixto, establecidos en función de la importancia relativa de los componentes más importantes a proteger y valorizar.

Dentro de dichas zonas se establecerán grados de protección, identificándose las Zonas Núcleo, las Zonas de Transición y las Zonas de Aproximación. En todos los casos estos tres tipos de zonas serán de Ordenamiento Territorial Concertado orientado a los objetivos de Protección Patrimonial y Ambiental.

Se codificarán ZPA seguido del nombre que identifica el lugar.

Artículo 23°: Criterios para Zonas de Patrimonio Natural

En las Zonas de Patrimonio Natural se definirán las Zonas Núcleo, Zonas de Transición y Zonas de Aproximación.

a) Constituyen Zonas Núcleo las partes especialmente protegidas de los Ecosistemas. En las mismas la restricción a las actividades humanas será máxima, siendo áreas non edificandi.

b) Constituyen Zonas de Transición las tierras linderas a las Zonas Núcleo o a Zonas de Recuperación Ambiental en la medida que éstas últimas permanezcan degradadas. Se reconocerán a su vez dos zonas especificas:

b.1) Zona non edificandi, inmediata a la Zona Núcleo

b.2) Zona en que se deberán presentar los proyectos con su correspondiente Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental según el artículo N° 28 de la presente Ordenanza.

c) Constituyen Zonas de Aproximación las que se ubican por fuera y linderas a la Zonas de Transición y que ofician de separación con las zonas no protegidas.

La Intendencia en coordinación con DINAMA del MVOTMA delimitará las Zonas Núcleo, de Transición y de Aproximación.

Artículo 24°: Zonas de Recuperación Ambiental – Norma general

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación nacional y departamental vigente, el Gobierno Departamental establecerá las Zonas de Recuperación Ambiental. Serán Zonas de Recuperación Ambiental aquellas en que los ecosistemas originales han sido fuertemente deteriorados y presentan un estado de degradación incompatible con actividades humanas y/o son causa de deterioro creciente para los ecosistemas a ellas vinculadas. En estas zonas deberán ser detenidos, por los propietarios en coordinación con las autoridades competentes, los procesos de deterioro mediante obras y/o planes de manejo sustentable.

Para que se puedan instalar actividades humanas en estas zonas deberán presentarse y ser avalados por la Intendencia planes de recuperación o manejo en que se demuestre la sustentabilidad de la convivencia futura de dichas actividades.

La Intendencia en coordinación con DINAMA del MVOTMA delimitará las Zonas de Recuperación Ambiental.

Estas se codificarán ZRA seguido del nombre que identifica el lugar.

Artículo 25°: Zonas de Conflicto Ambiental – Norma general

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación nacional y departamental vigente, el Gobierno Departamental establecerá las Zonas de Conflicto Ambiental. Serán Zonas de Conflicto Ambiental aquellas en las cuales se constatan interferencias serias incompatible con la calidad de vida, entre actividades humanas y/o son causa de deterioro creciente para el ambiente.

En aquellas zonas en que se verifiquen impactos ambientales negativos la Intendencia exigirá la minimización de los mismos mediante obras, programas y planes de manejo ambiental. La Intendencia exigirá a los causantes de esos impactos un estudio ambiental completo con las medidas de mitigación, acompañamiento y de compensación que serán analizados y en su caso aprobados por las oficinas técnicas competentes (DINAMA del MVOTMA e Intendencia).

Estas se codificarán ZCA seguido del nombre que identifica el lugar.

MECANISMO DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS, CONTRATO-PLAN

Artículo 26°: Mecanismo de instrumentación de las Zonas de Ordenamiento Territorial Concertado – Contrato-Plan

El mecanismo de instrumentación de las Zonas de Ordenamiento Territorial Concertado es un instrumento que busca aunar la libre iniciativa y la política del Gobierno Departamental sobre la base de objetivos negociados y de la estipulación contractual de las obligaciones de las partes involucradas, de conformidad con un Contrato-Plan que deberá ser firmado por el Intendente y sus contrapartes, y aprobado por la Junta Departamental.

El proceso para la instrumentación se divide en cinco fases:

a) Fase 1: Llamado a candidaturas en caso de iniciativa pública o presentación en caso de iniciativas privadas. En el caso de iniciativa pública, la Intendencia procederá a la redacción de un pliego de condiciones. Allí se establecerán los datos relacionados con la situación local, las exigencias legales y constitucionales, y los requisitos técnicos, jurídicos y económicos que regirán dicho llamado debiéndose igualmente tomar en cuenta lo dispuesto en los incisos subsiguientes de este artículo.

En el caso de iniciativa privada, el interesado deberá presentar una nota de intención dirigida al Intendente Departamental sobre un programa y un esbozo de implantación comprensivo de la localización, de las actividades y un estudio de mercado o factibilidad económica y financiera, debiendo tomar en cuenta lo dispuesto para las fases subsiguientes a los efectos de aportar la información correspondiente.

b) Fase 2: Estudios de factibilidad realizados por el inversor u oferente y entregados a los servicios de la Intendencia en un informe de «Estudios previos». Dicho informe debe incluir:

- la inserción del proyecto en su entorno y el Estudio de Impacto;
- el programa previo (actividades, indicadores cuantitativos, superficie, FOS, FOT);
- uno o más esbozos de proyecto (variantes);
- un estudio de factibilidad económica y financiera.

La Intendencia, con los asesoramientos de un grupo de trabajo mixto (autoridades políticas electivas y técnicos), que se constituirá al efecto, emitirá su opinión sobre el informe, la que no tendrá carácter vinculante.

c) Fase 3: Consulta por parte de la Intendencia a los Organismos Públicos que correspondiera para obtener los dictámenes, autorizaciones o acuerdos que fueren pertinentes. Redacción del proyecto de Contrato-Plan relativo a las condiciones que debe cumplir el promotor, la enunciación del programa y las condiciones de realización, la normativa prevista, la participación financiera, los plazos de ejecución, las obligaciones recíprocas en materia de gestión y funcionamiento ulterior del producto llevado a cabo.

d) Fase 4: Remisión del proyecto de Contrato-Plan acordado entre la Intendencia y el promotor a

la Junta Departamental para su consideración y resolución.

e) Fase 5: Firma del Contrato-Plan y comienzo de ejecución del mismo y presentación del proyecto ejecutivo y de la solicitud de los permisos que correspondiere.

Artículo 27°: Criterios Prioritarios de Concertación

Las oficinas técnicas de la Intendencia utilizarán los siguientes criterios prioritarios de concertación en las zonas de Ordenamiento Territorial Concertado y Diferido.

a) Recuperar para el uso público sectores que crean conveniente.

b) La accesibilidad pública a sectores considerados prioritarios.

c) La discontinuidad de la urbanización en las sierras, costas de ríos, arroyos, lagunas y embalses. Definir cota de embalses, faja de protección costera y faja no fraccionable.

d) La recuperación ambiental.

e) La posibilidad de establecer redes de transporte público.

f) La cesión a dominio de la Intendencia de tierras u otras contraprestaciones que beneficien a los Programas de Desarrollo Integrado y Promoción Económica, de Turismo, Patrimonio y Ambiente y de Hábitat Social.

g) La adecuación del desarrollo de los proyectos en el tiempo a la capacidad de las estructuras territoriales, sociales e institucionales para incorporar equilibradamente las obras y actividades.

h) La mitigación de todos aquellos impactos negativos a criterio de las oficinas municipales y derivados de los estudios de Evaluación de Impacto Ambiental, Urbano y Territorial en virtud de la aplicación de la ley de Evaluación de Impacto Ambiental N°16.466 y del artículo Nº 28 de la presente Ordenanza.

i) La adaptación de los emprendimientos a la capacidad de carga de las tierras afectadas, del entorno inmediato, y del sistema territorial en su conjunto.

j) La participación de cada emprendimiento en los Programas de la presente Ordenanza y de los planes que se formularen.

AUTORIZACIONES Y ESTUDIOS DE IMPACTO

Artículo 28°: Evaluación de Impacto Ambiental, Urbano y Territorial

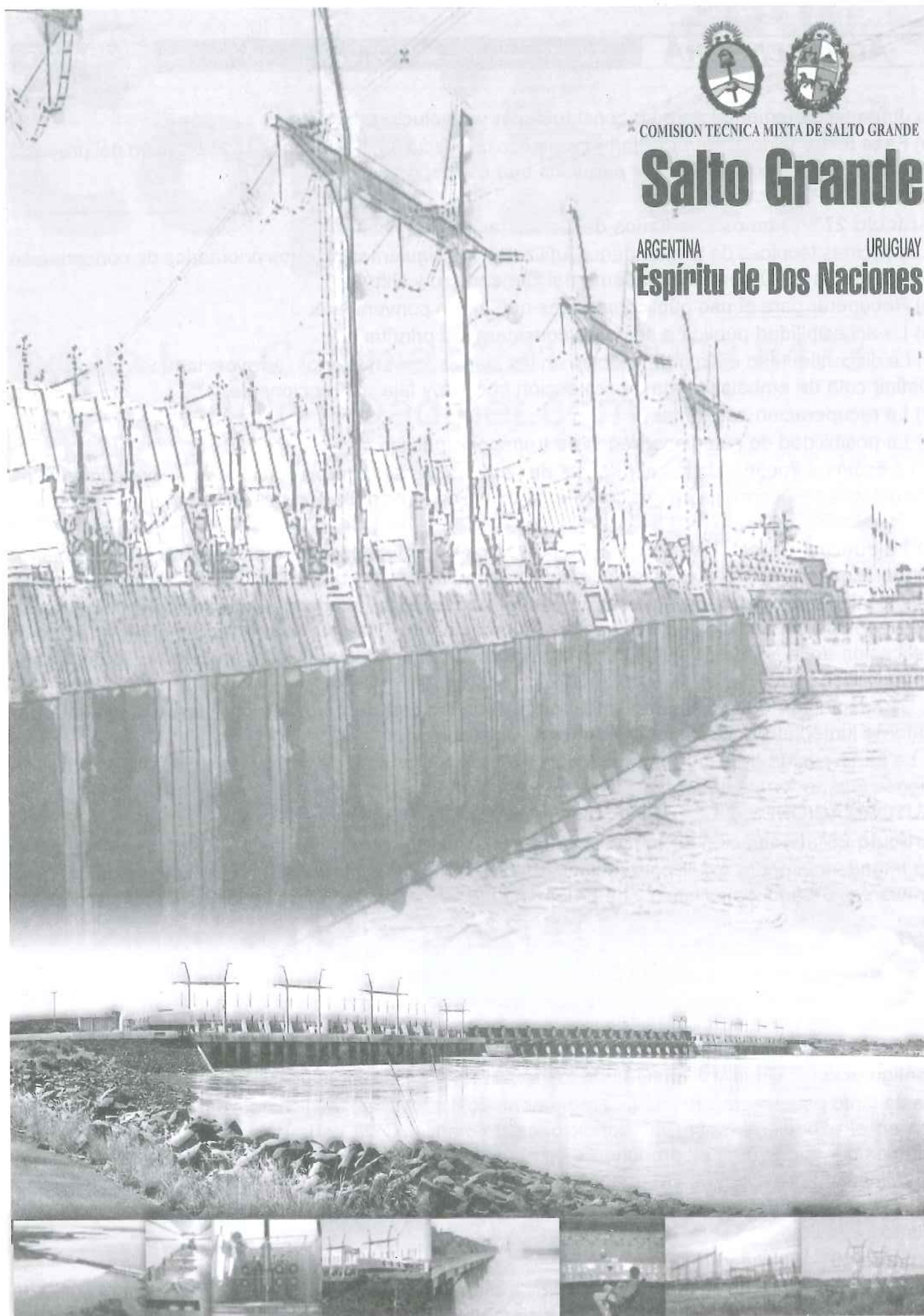
La Intendencia podrá exigir por resolución fundada la presentación de una evaluación de impacto ambiental, urbano, paisajístico y de ordenamiento territorial que podrá incluir un estudio arqueológico.

En tales casos el procedimiento se iniciará con la presentación de un legajo técnico en que se describa el proyecto, el cual será categorizado por el proponente en función de sus previsiones de impacto ambiental, urbano y territorial. La Intendencia a través de sus oficinas técnicas analizará dicha documentación en función de los impactos acumulativos en la salud, seguridad o calidad de vida de la población, las condiciones estéticas, arqueológicas, culturales y sanitarias del medio, la configuración, calidad y diversidad de los recursos, y en la estructura urbana.

Hasta tanto este mecanismo no sea reglamentado, las oficinas técnicas de la Intendencia informarán en el expediente sobre las condiciones de viabilidad de cada emprendimiento y sobre los criterios que ha de usar el proponente en el estudio de impacto, pudiendo consultar a los efectos al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), a la Universidad de la República, u otras Instituciones de reconocida competencia técnica.

Artículo 29°: Viabilidad Económica y Financiera de los Emprendimientos

En función del emprendimiento proyectado, la Intendencia, por resolución fundada, podrá solicitar un estudio de viabilidad económica y financiera del mismo. Asimismo podrá exigir la definición de



etapas de ejecución del proyecto, acompañado de las garantías de fiel cumplimiento que se entienda necesario.

Artículo 30°: Permiso de Construcción

Toda construcción, uso y ocupación del suelo en Áreas Rurales que no sea la vivienda individual del productor agropecuario o aquellas instalaciones requeridas por la producción agropecuaria que no tengan efectos contaminantes, requerirán la previa autorización de la Intendencia.

Artículo 31°: Deberes Urbanísticos

Toda construcción u obra o transformación urbanística del medio natural, cuya realización haya sido autorizada o haya debido ser autorizada por el Gobierno Departamental o Autoridad Local competente, deberá ser conservada, y en su caso rehabilitada en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público sin perjuicio del cumplimiento más estricto de las condiciones contenidas en el acto de autorización.

Asimismo todo propietario público o privado, y en general todo habitante tiene el deber de proteger el Ambiente y el Patrimonio Cultural absteniéndose de todo acto u omisión, contrarios a una norma de derecho, o que cause lesión a los mismos.

Artículo 32°: Actividades de tipo Urbano en Áreas Rurales Todas aquellas actividades o concentraciones de actividades fijas que impliquen la necesidad de servicios colectivos sean públicos o privados, tales como: conjuntos habitacionales o agrupamientos de residencia permanente, los clubes de campo (incluidos los denominados "countries"), hotelería y parahotelería, campings, cementerios, clubes, parques, parques de actividades, agrupamientos industriales y/o comerciales, grandes equipamientos o análogos, aún cuando estén en Areas Rurales deberán solicitar al Gobierno Departamental la autorización para su localización previa presentación de un Estudio de Impacto Ambiental según lo prevé el artículo N° 28 de la presente Ordenanza. Mantendrán su carácter de régimen rural no adquiriendo carácter urbano ni periurbano el o los predios en que se instalen o se proyecten instalar estas actividades.

Artículo 33°: Autorización de Uso y Ocupación del Suelo

Toda vez que se use y se ocupe el territorio departamental con actividades que afecten los recursos naturales, culturales y arqueológicos, suelo y subsuelo, agua, fauna, flora y paisaje, el emprendedor deberá pedir autorización a la Intendencia la que podrá exigir un Estudio de Evaluación del Impacto Ambiental de esos usos y ocupaciones.

Artículo 34°: Urbanizaciones de Propiedad Horizontal

Será de aplicación la Ley N° 17.292, Administración Pública y Empleo.

Fomento y mejoras, Título III, Urbanizaciones en Propiedad Horizontal, 29 de enero 2001.

Las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza se aplicarán sin perjuicio de lo establecido en dicha ley. La Intendencia reglamentará los fraccionamientos en Propiedad Horizontal.

Hasta tanto se reglamente, los mínimos de lotes serán los de las zonas decretadas en la presente Ordenanza.

Artículo 35°: Espacios Públicos y de Dominio Municipal

Como regla general, el total de las áreas destinadas a espacios públicos (calles, caminos, avenidas, plazas, parques, espacios libres), cartera de tierras u otros destinos de interés departamental o municipal y su ubicación, deberán estar en relación con las superficies a fraccionar, con la cantidad, dimensión y destino de los predios y con las necesidades locales y generales y con lo que establezcan los Programas departamentales del Capítulo V de la presente Ordenanza, en las cuales se encuentre la propiedad.

Las oficinas técnicas de la Intendencia definirán en los planes las superficies mínimas. Hasta tanto no se elaboren los planes, las áreas destinadas a espacios públicos, cartera de tierras y otros

destinos de interés departamental o municipal exceptuando las calles, serán un mínimo del 10% y un máximo del 20% de la superficie a fraccionar.

Si evaluados los requerimientos urbanísticos de la zona en la cual se localiza el fraccionamiento o emprendimiento la Intendencia concluyera que no resulta necesario la utilización total de los porcentajes referidos podrá concertar a través de un Contrato-Plan la aplicación a otras zonas o programas de recursos equivalentes.

Cuando se trate de fraccionamientos de tierras en área rural con destino a la formación de nuevos centros poblados se exigirá la proporción de espacios públicos tal cual lo exige la Ley de Centros Poblados.

Sobre el área total de intervención se deberá presentar un proyecto previo al fraccionamiento donde se especificarán claramente los espacios públicos y futuras calles.

Artículo 36°: Aplicación del artículo 35º

En aplicación del artículo Nº 35 de la presente Ordenanza las áreas destinadas a plazas, parques, espacios libres u otros destinos de interés departamental o municipal exceptuando las calles se podrán regir por los siguientes criterios prioritarios, sin perjuicio de los criterios generales establecidos en dicho artículo:

a) Se priorizará las previsiones de los planes y los programas orientados a estrategias de revitalización urbana.

b) En Zonas a delimitar y de extensión Urbana se priorizará la cartera de tierras con destino a soluciones habitacionales y urbanas de interés social para el Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social, según lo dispuesto en el capítulo V de la presente Ordenanza, y espacios y equipamientos públicos.

c) En Zonas de Protección de Ambiental se priorizará la cartera de sitios patrimoniales - en particular las zonas núcleo - para el Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente según lo dispuesto en el capítulo V de la presente Ordenanza.

d) En las Zonas Periurbanas, de Ordenamiento Territorial Diferido y de Ordenamiento Territorial Concertado se priorizará, además de lo establecido para otras zonas, la cartera de tierras para grandes equipamientos, y para el Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente y el Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica.

e) En zonas de Actividades Múltiples, se priorizará la cartera de tierras para el Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica, según lo dispuesto en el capítulo V de la presente Ordenanza, cartera de tierras para grandes equipamientos públicos y secuencia de espacios de esparcimiento público.

f) En las tierras de sierras, con costas sobre ríos, arroyos, lagunas y embalses y demás cuerpos de agua que establezca la Intendencia con fundamentos técnicos explícitos será de primera prioridad el pasaje a dominio público una faja de protección medida desde la ribera o álveo que podrá llegar hasta 150 metros de ancho.

Artículo 37°: Planes y Proyectos de Entidades Públicas

Las Entidades Públicas en cumplimiento de sus atribuciones constitucionales legales o reglamentarias deberán solicitar a la Intendencia la autorización previa para la localización y ejecución de Planes, Proyectos y obras, sin perjuicio de las competencias de carácter Nacional. La Intendencia comunicará a todos los Entes Públicos la obligatoriedad de coordinar acciones con efectos o incidencia territorial en función de los Planes Directores y Ordenanzas.

A tales fines, dichos Entes Públicos deberán requerir del Ejecutivo Departamental la autorización territorial previa a la realización de los planes, proyectos u obras, que deberá ser otorgada o denegada dentro de los noventa días calendario a contar desde el siguiente al de su presentación,

de acuerdo a la correspondiente anotación de las oficinas municipales en la copia o copias que contengan la solicitud. Vencido dicho plazo sin que el órgano competente departamental se haya pronunciado, se tendrá por otorgada fictamente la autorización.

El plazo previsto en este artículo se duplicará, con las mismas consecuencias jurídicas del anterior, en caso que el Ejecutivo Departamental deba someter la solicitud a la Junta Departamental, por así requerirlo la naturaleza de la misma o por considerarlo conveniente.

Artículo 38°: Caducidad de la autorización de Permisos de Construcción

Los Permisos de Construcción caducarán en todo o en parte con relación a las obras previstas y no ejecutadas. La Intendencia reglamentará la caducidad de los Permisos de Construcción y sobre las condiciones eventuales de abandono y modificación de las Ordenanzas urbanísticas. Para los Permisos de Construcción aprobados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza se establece un plazo de 6 meses para ejecutarlos o para la readecuación del proyecto a la nueva Ordenanza.

Los Permisos de Construcción caducarán si no se hubieran pagado los tributos correspondientes en el plazo de sesenta días a partir de la notificación de la resolución de aprobación municipal.

Artículo 39°: Caducidad de la autorización de Fraccionamientos

La autorización para fraccionar se extinguirá y cesarán sus efectos en los siguientes casos:

a) Si una vez realizada la citación mencionada en el artículo Nº 100, Notificación, el gestionante no comparece a notificarse de la resolución en un plazo de sesenta días.

b) Si no se hubieran realizado las obras que condicionan el sellado de planos definitivos en el plazo de dos años a partir de la notificación al peticionante. Dicho plazo podrá ser ampliado si la dificultad de ejecución de las obras fuera debidamente justificada, y por causas de fuerza mayor, no pudiendo alegarse falta de recursos.

c) Si no se hubieran pagado los tributos correspondientes en el plazo de sesenta días a partir de la notificación de la resolución municipal.

d) Si no se presentaran los planos definitivos a cotejo y registro en un plazo de dos años luego de haber sido sellados los planos y tras haberse pagado los tributos o de haber realizado las obras necesarias.

e) Aquellos fraccionamientos que hubieren solicitado permiso y no se hubieran ejecutado hasta el momento contarán con un plazo de dos años a partir de la aprobación de la presente ordenanza para ejecutar las obras y cumplir con los recaudos correspondientes. Cumplido dicho plazo caducarán automáticamente.

Artículo 40°: Servicios e Infraestructuras

No se autorizará el fraccionamiento si cada uno de los predios resultantes, previamente al sellado de planos, no cuenta con los servicios de agua potable y energía eléctrica, así como con la adecuada construcción de las calles y canalización de pluviales.

La Intendencia proporcionará el perfil del cordón cuneta reglamentario dando las directivas técnicas impartidas por esta comuna, previo a la aprobación del fraccionamiento.

Tanto la dotación, el diseño, trazados como las características constructivas de las redes, equipamientos e infraestructuras que requiera cada fraccionamiento deberá ser aprobado por las oficinas técnicas competentes de la Intendencia, y deberán ser coordinados con los respectivos Organismos del Estado encargados de los distintos servicios.

El mantenimiento de las calles estará a cargo del emprendedor durante 4 años, lo cual será establecido en un contrato con la Intendencia.

En los casos en que resultara inviable a juicio de las oficinas técnicas de la Intendencia una solución de evacuación colectiva de las aguas servidas, cada unidad en el momento en que se

construya, deberá disponer de un sistema de saneamiento adecuado. La construcción de soluciones individuales de disposición final de efluentes (pozos negros, fosas sépticas o similares) se realizarán en el retiro frontal. Se dejará constancia en el plano de la solución adoptada.

Sólo se admitirán lagunas de oxidación o soluciones similares para el conjunto de un centro poblado previo estudio y aprobación de la misma por Dirección Nacional de Medio Ambiente. Podrán adoptarse otras soluciones de evacuación de aguas residuales, en los conjuntos de vivienda de interés social, cuya solución de sistema de disposición final de efluentes líquidos, debe asegurar, a juicio de las oficinas técnicas municipales, la eliminación de todo efecto contaminante pasible de afectar el medio ambiente o la sanidad pública.

En todos los casos las exigencias no serán menores a las condiciones exigidas por el Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente para conjuntos habitacionales.

Artículo 41°: No autorización

La Intendencia denegará la autorización para el Fraccionamiento:

a) Cuando la zona a fraccionarse esté sujeta a inundaciones o sea considerada insalubre para la vivienda. Para la determinación de tales extremos se seguirá el procedimiento del artículo Nº 6 de la ley N° 9915, Inundaciones de Poblados, del 9 de Abril de 1940.

En cada plano se exigirá la graficación de la cota de inundación correspondiente, cuando exista dicha cota, la Intendencia proporcionará los datos oficiales, las áreas del predio con pendientes menores al uno por ciento, los sectores cuyo nivel quede por debajo del nivel de la calle y en los predios frentistas a cursos de agua la línea de ribera y/o el álveo. En los casos en que las oficinas técnicas de la Intendencia tengan dudas en cuanto a la inundabilidad por estancamiento de aguas pluviales, se solicitará la descripción del suelo y del subsuelo con índice de filtración elaborado por un profesional competente.

b) Cuando el fraccionamiento sea inaccesible directamente a partir de caminos públicos existentes, y no disponga de los servicios públicos necesarios para la vivienda, energía eléctrica y agua potable, que deberán llegar a todos los predios.

c) Cuando la zona a fraccionar esté en el área de influencia de industrias, insalubres o peligrosas.

d) Cuando la solución proyectada para la evacuación de efluentes líquidos no garantice la no contaminación de los recursos suelo, subsuelo y aguas, tanto superficiales como subterráneas.

La Intendencia podrá denegar o condicionar la autorización para el Fraccionamiento:

e) Cuando no esté comprendido en los perímetros de Ordenamiento Territorial.

f) Cuando en la zona ya existen amplias áreas fraccionadas con escasa edificación, suficiente para el desarrollo del centro poblado. Podrá denegarse el fraccionamiento si no se encuentran construidos el 75 % por lo menos de los predios fraccionados según las ordenanzas de fraccionamientos correspondiente a la zona.

g) Cuando incluya total o parcialmente ecosistemas frágiles y/o protegidos.

No se autorizarán construcciones en terrenos inundables así como no se podrá construir en los humedales y planicies de inundación y en terrenos de fuerte escorrentía.

Artículo 42°: Espacios Públicos: traslación de dominio

Todas las áreas destinadas a uso público, las calles una vez construidas, los espacios destinados a plazas, parques, edificios públicos, etc., deberán ser entregadas a la Intendencia documentándose previo a la aprobación final y al sellado de los planos definitivos, libres de obstáculos o construcciones que puedan afectar el normal uso de los mismos.

Artículo 43°: Donación de predios para Servicios Públicos

Cuando por la importancia del proyecto tramitado se deba prever la instalación de servicios públicos, los interesados donarán a la Intendencia los predios necesarios a tales fines, de lo que se dejará constancia en los planos, inscribiéndose en el Registro de Traslaciones de Dominio, Catastro Nacional y Municipal.

Artículo 44°: Edificación en Altura

Hasta tanto no se elaboren los planes directores todo proyecto en todo el departamento que supere la altura de 15 (quince metros), medidos desde el punto medio de la más baja de las veredas que enfrente el predio hasta la parte superior de techos, cajas de ascensor, tanque de agua, o cualquier otro tipo de elemento constructivo será objeto de un estudio de Evaluación de Impacto según el artículo Nº 28 enfatizando los valores paisajísticos y ambientales.

Artículo 45°: Relación con las vías férreas

En los fraccionamientos y amanzanamientos que se proyecten en zonas cruzadas por vías férreas deberán establecerse calles con un ancho mínimo de 17 (diecisiete) metros a cada lado de la línea de propiedad de AFE, separadas de las mismas por una faja parquizada de 10 (diez) metros de ancho.

Ninguna vía férrea podrá atravesar nuevos fraccionamientos. De no ser previstos en los Planes Directores no podrán fraccionarse tierras a lo largo de las vías férreas.

Artículo 46°: Relación con las rutas nacionales

En Areas Rurales todos los lotes resultantes de un fraccionamiento con frente a rutas nacionales no podrán tener un frente menor a 200 metros sobre dichas rutas.

Ninguna ruta nacional ni departamental podrá construirse atravesando total o parcialmente áreas urbanas según el artículo Nº 15 de la presente Ordenanza.

Los demás criterios para los fraccionamientos sobre vías de tránsito rápido deberán cumplir con lo estipulado en el reglamento de las leyes de centros poblados Nos. 10.723 y 10.866 de 1946, aprobado el 16 de noviembre de 1961.

Artículo 47°: Certificados y Relevamientos

En todo caso en que proceda la obligación de solicitar la previa autorización de construcción, uso u ocupación del suelo previstos en los artículos Nº 30 y 33 de la presente Ordenanza se exigirá un certificado de amojonamiento, un plano de curvas de nivel de los sectores inundables de los predios y de los recursos naturales afectados por las construcciones.

Artículo 48°: Técnicos actuantes

a) En todos los casos en que se requieran equipamientos e infraestructuras tales como agua, energía eléctrica, solución de evacuación de efluentes líquidos, apertura de calles, se exigirá en la presentación de los proyectos respectivos la asistencia técnica de los profesionales competentes a nivel nacional en cada materia.

b) En todos los casos en que se requiera un Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, Urbano, Paisajístico o Territorial, se exigirá en la presentación de los proyectos y de los estudios respectivos la asistencia técnica de los profesionales competentes en cada materia.

Los Técnicos Profesionales autores de los proyectos de fraccionamiento, redes, infraestructuras y evaluaciones de impacto serán enteramente responsables de la documentación técnica suscrita.

Artículo 49°: Normas territoriales específicas - By Pass de Minas

A los efectos de la prevención de las obras de infraestructura vial "By Pass de Minas y Eje Vial del Cono Sur, Ruta Nº 8", se declara una faja de 800 m de ancho la cual se regirá por las siguientes condiciones:

a) Una faja central de 100 metros de ancho que incluye la futura traza del By Pass no fraccionable ni edificable.

b) A ambos lados de dicha faja las fracciones o lotes se regirán por las condiciones de superficie

del lote 3.50 hectáreas mínimo con un frente mínimo de 100 metros. Los lotes no podrán tener su frente sobre la faja de 100 metros, por lo tanto se creará una calle a una distancia mínima de 350 metros a partir del límite de la faja de 100 metros perteneciente al By Pass.

CAPITULO V: PROGRAMAS

Artículo 50°: Sistema Instrumental de Gestión Territorial

A los efectos de la eficaz instrumentación de la presente Ordenanza y de los Planes en sus aspectos estratégicos y normativos créanse los siguientes Programas de Gestión:

a) Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica

b) Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente

c) Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social

Estos Programas serán ejecutados por la Intendencia a través de las Oficinas competentes en coordinación con los Organismos Públicos y con la participación de las entidades privadas que corresponda. La Intendencia promoverá programas de Fortalecimiento Institucional que acompañen la instrumentación e implementación de estos programas.

Artículo 51°: Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica.

Creación y Objetivos

Créase el Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica, cuyo objetivo general consiste en la instrumentación de las directrices de desarrollo local o departamental desde una visión espacial y territorialmente integrada de los aspectos económicos, sociales, culturales y ambientales.

El Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica constituirá un instrumento estratégico en el relacionamiento de las Políticas Departamentales de Desarrollo con la elaboración del

Presupuesto Nacional según los nuevos procedimientos que la Constitución vigente permite, así como en los acuerdos regionales en aplicación del artículo Nº 262 de la Constitución.

Artículo 52°: Estructura Orgánica del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica.

La Intendencia establecerá las disposiciones de organización interna para la gestión del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica procurando la efectiva coordinación y gerenciamiento con las políticas de la Oficina de Desarrollo, Departamento de Cultura y Turismo, Dirección de Arquitectura y de Vialidad y Obras, de Higiene y de Abasto de la Intendencia, en coordinación con los Organismos Nacionales y vínculos con el Gobierno Nacional, dictando los actos y disponiendo las operaciones que estime convenientes.

Artículo 53°: Objetivos Específicos del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica

A partir del Objetivo General del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica consistente en la reafirmación del desarrollo departamental se definen como objetivos específicos, los siguientes:

a) Promover el desarrollo del Departamento a través de la identificación de proyectos con mayor potencial.

b) Promover proyectos de desarrollo Regional y Local.

c) Promover el Comercio Exterior y la Cooperación Descentralizada.

d) Afianzar los Perímetros de Ordenamiento Territorial como polo de desarrollo de actividades económicas estratégicas.

e) Promover las actividades empresariales para las Zonas de Actividades Múltiples, la expansión comercial de pequeñas y medianas empresas y el apoyo a los procesos de reconversión de las instalaciones industriales estratégicas.

f) Coordinar Proyectos Integrados para la Zona de Desarrollo Territorial Proyectado por el Gobierno Departamental.

g) Coordinar acciones e instrumentar capacitación en Ingeniería de Proyectos

h) Generar políticas activas de empleo

i) Elaborar proyectos para el F.D.I (Fondo de Desarrollo del Interior) y otros organismos nacionales e internacionales.

j) Instalar y Gestionar un Centro de Información y Procesamiento de Datos.

k) Instaurar acciones en el desarrollo del Marketing territorial.

l) Instrumentar un plan continuo de capacitación empresarial y mano de obra calificada.

m) Estimular la participación de Actores Locales involucrados con el Programa.

Artículo 54°: Cartera de Proyectos de Desarrollo Regional y Local

A los efectos de la Gestión del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica, la Intendencia dispondrá la confección de una Cartera de Proyectos de Desarrollo Integrado, la cual será un instrumento útil para la Evaluación, Clasificación y Preparación de Proyectos.

Artículo 55°: Recursos

A los efectos de la instrumentación del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica en lo referente a las políticas de desarrollo y promoción económica, se establecen los siguientes procedimientos administrativos para la obtención de recursos y para el incentivo de las políticas de desarrollo integrado.

a) Fondo de Desarrollo Integrado Constituyese un Fondo especial mediante la apertura en la cuenta Intendencia de Lavalleja una subcuenta denominada Fondo de Desarrollo Integrado, cuyos recursos provendrán de:



1. La partida y los rubros que le asigne el presupuesto Departamental.
2. Las transferencias de recursos nacionales que se dispongan, en especial los fondos que se originan de la aplicación de los artículos N° 214, de "Libre Disponibilidad" y N° 298 de la Constitución Nacional de 1996.
3. Los fondos asignados por los Planes de Desarrollo Municipal
4. Las herencias, legados y donaciones que se efectúen a favor de la Intendencia y que sean destinados a las finalidades del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica.
5. Los proventos que pudieren originarse en el Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica.
6. Los fondos que provengan de la cooperación Nacional, Internacional o Descentralizada.
7. Fondos rotatorios devengados de líneas crediticias promovidas por la Intendencia.
8. Los fondos que provengan de los organismos estatales.

b) Cartera de Tierras para el Programa

Será integrada con aquellos predios surgidos de la aplicación del artículo N° 35 de la presente Ordenanza, o de la adquisición por aplicación del Fondo de Desarrollo Integrado.

Artículo 56°: Promoción

La Intendencia realizará actividades de promoción orientadas a la difusión del Programa de Desab)



rrollo Integrado y Promoción Económica, y en particular de los proyectos aprobados que integren la Cartera de Proyectos, tanto en el ámbito departamental como nacional o internacional.

Artículo 57°: Coordinación Intra-Institucional

Para las actividades de gerenciamiento del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica, las Direcciones, Departamentos y unidades que se enumeran como la Oficina de Desarrollo, Departamento de Cultura y Turismo, Dirección de Arquitectura y de Vialidad y Obras y de Higiene de la Intendencia, actuarán como unidades consultivas y de coordinación interna en forma permanente.

Artículo 58°: Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente, Creación y Objetivos

Créase el Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente, cuyos objetivos generales consisten en:

a) la valorización del patrimonio cultural y natural departamental a través del fortalecimiento del imaginario colectivo, de los valores compartidos por los habitantes del departamento en vista a reforzar la identidad, la memoria colectiva y las tradiciones a escala local, microrregional, departamental y nacional a través de la revalorización, protección, conservación, interpretación y presentación de la diversidad ambiental y cultural y la aportación de nuevo patrimonio cultural, construyendo el patrimonio y el medio ambiente para las nuevas generaciones.

b) generar y sostener la sinergia entre los componentes de Turismo, Patrimonio y Ambiente. El Programa busca compatibilizar el aspecto empresarial del desarrollo turístico sostenible con los componentes patrimoniales y ambientales. Estos últimos aportan al turismo sostenible los elementos y atractivos indispensables para el desarrollo del mismo.

c) la actividad turística será concebida como componente estratégico para la valorización del patrimonio y el ambiente y como componente del desarrollo económico del departamento sin perjuicio de lo establecido en el Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica.

Artículo 59°: Estructura Orgánica del Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente

La Intendencia establecerá las disposiciones de organización interna para la gestión del Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente procurando la efectiva coordinación con las políticas de las respectivas dependencias municipales, dictando los actos y disponiendo las operaciones que estime convenientes. El gerenciamiento estará a cargo de la Dirección de Arquitectura, el Departamento de Cultura y Turismo y la Dirección de Higiene y Medio ambiente.

La Intendencia promoverá la creación de un Consejo Consultivo integrado con representantes de la Comisión Nacional del Patrimonio Cultural de la Nación, de la Universidad de la República, la Comisión Departamental de Patrimonio de Lavalleja, y Entidades Sociales y personalidades calificadas en el tema patrimonial y ambiental departamental cuya tarea será de asesoramiento a la Intendencia cuando ésta lo requiera. La Intendencia proporcionará las facilidades materiales y funcionales a tal efecto.

La Intendencia favorecerá la creación de un Grupo Promotor de Turismo con el objetivo de organizar los actores locales y departamentales, con un enfoque nacional e internacional y vincularse con organismos nacionales e internacionales públicos y privados.

Dentro del esquema organizativo del programa se establecerán instancias de coordinación de estrategias, instrumentación y el control y evaluación del programa. Asimismo, cada área deberá especializarse en su disciplina respectiva aportando predominantemente al componente turismo los aspectos gerenciales y de promoción económica, el componente patrimonial aportará la calidad de las obras y el valor cultural y estético y el componente ambiental los aspectos de control.

Artículo 60°: Objetivos Específicos del Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente

a) Elaborar la estrategia de desarrollo turístico, valorización patrimonial y protección ambiental del Departamento.

b) Gestionar vínculos externos al Departamento para la instrumentación del Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente. A tales efectos se utilizarán los instrumentos del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica.

c) Identificar agentes económicos y actores sociales y culturales.

d) Promover la formación de redes de actores culturales y sociales y de agentes económicos involucrados en las estrategias del Programa.

e) Fortalecer la capacitación de los mismos.

f) Alimentar con información especifica el Centro de Información y Procesamiento de Datos del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica.

g) Identificar, concebir y direccionar proyectos de inversión. Estos proyectos quedarán incorporados a la cartera de proyectos de desarrollo del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica.

h) Regular y contextualizar las actividades turísticas respecto a los planes y políticas de ordenamiento territorial.

i) Estimular la implantación y consolidación de Proyectos de Desarrollo Turístico.

j) Instrumentar la calificación de la oferta turística de las PYMES.

k) Desarrollar programas de formación y fortalecimiento institucional.

l) Estimular la participación de Actores Locales involucrados con el Programa.

Artículo 61°: Aplicación de la Legislación Nacional e Internacional

La formulación y ejecución del Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente tiene por finalidad la efectiva aplicación de la legislación nacional e internacional que rige la materia, y muy particularmente lo dispuesto en los siguientes actos y disposiciones constituyéndose en un instrumento de actuación de las competencias del Gobierno Departamental, sin perjuicio de las disposiciones que surgen de ese marco normativo

- Ley Nº 14.040 Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural de la Nación, del 20 de octubre de 1971, Decreto Reglamentario Nº 536/72 del 1º de agosto de 1972.
- Ley Nº 14.960, Monumentos Históricos, Los Monumentos Históricos declarados por el Poder Ejecutivo quedan exonerados de determinados tributos. 16 de noviembre 1979.
- Ley Nº 16.466 de Impacto Ambiental y su Decreto Reglamentario Nº 435/994.
- Ley 13.776 de 1969, sobre Protección de la Flora, de la Fauna y de las Bellezas Naturales de los Países de América.
- Declaración de Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural a los edificios o sitios localizados en el Departamento de Lavalleja en el marco de la Ley 14.040.
- Ley Nº 15.851 de Creación y cometidos del Ministerio de Turismo.
- Ley Nº 16.906 de Inversiones.
- Tratado Internacional denominado “Convención sobre la protección del patrimonio mundial cultural y natural” aprobado por la Conferencia General de la UNESCO el 16 de noviembre de 1972.
- Tratado Internacional denominado “Convención para la protección de la Flora, de la Fauna y de las bellezas naturales de los Países de América”.
- Ley Nº 17.234, Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas, del 22 de febrero del 2000.

Artículo 62°: Vínculo con los Organismos Asesores Internacionales

La Intendencia en la ejecución y evaluación del Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente procurará asegurarse el asesoramiento y asistencia técnica y los apoyos que se juzguen convenientes de Organismos Internacionales tales como OMT (Organización Mundial del Turismo), ICOMOS (Consejo internacional de Monumentos y Sitios), UICN (Unión Internacional para la conservación de la naturaleza y sus Recursos), ICCROM (Centro Internacional de Estudios de Conservación y Restauración de los Bienes Culturales), OCPM (Organización de las Ciudades del Patrimonio Mundial) y el ICOM (Consejo Internacional de Museos).

Artículo 63°: Instrumentos de Gestión del Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente

A los efectos de la gestión del Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente, la Intendencia dispondrá de tres instrumentos principales de planificación, de gestión y de control y seguimiento, los que se identificarán en la organización que se defina de acuerdo al artículo anterior. Estos son:

- Plan Estratégico de desarrollo turístico.
- El Inventario Departamental de Zonas, Sitios y Bienes de interés Turístico, Patrimonial y Ambiental.
- Cartera de proyectos turísticos.
- Conservatorio del Patrimonio y el Ambiente y Ejecución de Proyectos Turísticos.
- Unidad de Control y Monitoreo del Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente. Esta unidad realizará relevamiento cualitativo y cuantitativo (estadístico).

Sin perjuicio de lo establecido en la presente Ordenanza, la Intendencia proyectará la reglamentación de políticas y procedimientos para la obtención de recursos para su aplicación al Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente, promoviendo e incentivando la participación del sector privado y el beneficio de los propietarios, que someterá a aprobación de la Junta Departamental.

Sin perjuicio de los cometidos específicos que se establezcan en la materia, es deber de todo funcionario municipal cuidar del modo más estricto en las tareas puestas a su cuidado o desempeño, la preservación patrimonial y ambiental del departamento.

Artículo 64°: Inventario y Catálogo departamental de Zonas, Sitios y Bienes Patrimoniales - Creación y componentes básicos Créase el Inventario Departamental de Zonas, Sitios y Bienes Patrimoniales y Ambientales en la órbita institucional de la Intendencia, como instrumento de registración y de planificación del Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente Departamental.

En dicho inventario se registrarán las zonas de valorización patrimonial, los sitios y bienes, usos y costumbres que se declaren de valor patrimonial y ambiental de interés departamental en aplicación del Capítulo III, artículo N° 7 de la presente Ordenanza.

El Gobierno Departamental reglamentará su instrumentación, en cuyos procedimientos deberá preverse la notificación a los interesados y titulares de todo bien incluido en el mismo, otorgando un plazo suficiente para que formulen las consideraciones u oposiciones que estimen del caso previamente a su remisión a la Junta Departamental. La Intendencia cualquiera sea la decisión que en ejercicio de sus competencias tome con relación a las referidas observaciones u oposiciones formuladas en la etapa preparatoria, deberá remitirlas junto a la totalidad de los antecedentes para su conocimiento a la Junta Departamental.

En cada caso se definirá o cada plan establecerá la pertinencia de realizar un inventario exhaustivo o un catálogo de zonas, sitios y bienes.

Todo plan especial incluirá en la formulación y elaboración un inventario patrimonial.

La Intendencia elaborará el primer inventario con fichas descriptivas en las que se identificará perfectamente la zona, sitio o bien o bien objeto de la valorización con señalamiento detallado de su situación registral, catastral y titularidad, poniéndolo a consideración de la Junta Departamental para su aprobación.

Los componentes básicos del inventario serán:

1) Documento de Planificación y Normativa.

2) Fichero operativo, con fichas técnicas de descripción, análisis y valoración.

Artículo 65°: Inventario Departamental de Zonas, Sitios y Bienes Patrimoniales Ampliación y actualización.

La ampliación y actualización del inventario será una actividad continua de las oficinas técnicas de la Intendencia. Las incorporaciones de nuevas zonas, sitios y bienes serán remitidas en un informe de ampliación del registro a la Junta Departamental para su consideración y aprobación.

La Intendencia publicará para conocimiento público las incorporaciones que se realicen.

Artículo 66°: Criterios de selección para el Inventario.

Sin perjuicio de lo establecido por la legislación nacional, el Gobierno Departamental definirá los criterios de identificación, clasificación e incorporación al Inventario patrimonial departamental si perjuicio de lo que establece el Capítulo III artículo N° 10 Criterios de Valoración en la presente Ordenanza.

Artículo 67°: Incorporación de zonas, sitios y bienes

La Intendencia, con asesoramiento de especialistas o de la Comisión Consultiva, incorporará zonas, sitios o bienes considerados de interés patrimonial departamental o nacional.

Toda persona física o jurídica públicas o privadas podrá presentar una solicitud de incorporación al inventario patrimonial. Dicha solicitud de incorporación, que si se tratara de bienes o cosas deberá ser formulada por su propietario o contar con su aceptación expresa, será acompañada de una descripción de la zona, sitio o bien con una fundamentación en que se expongan los valores patrimoniales esgrimidos. Un equipo de especialistas juzgará la pertinencia de dicha incorporación y emitirá un dictamen elevando al Ejecutivo Departamental para su posterior remisión a la Junta Departamental las propuestas, en las instancias de ampliación y ajuste del inventario.

Artículo 68°: Recursos

A los efectos de la instrumentación del Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente en lo referente a las políticas de valorización del patrimonio departamental, se establecen los siguientes procedimientos administrativos para la obtención de recursos y para el incentivo de las políticas patrimoniales.

a) Fondo de Patrimonio Departamental

Constitúyese un Fondo especial mediante la apertura en la cuenta Intendencia de Lavalleja una subcuenta denominada Fondo de Patrimonio Departamental, cuyos recursos provendrán de:

1. La partida y los rubros que le asigne el presupuesto Departamental.
2. Las transferencias de recursos nacionales que se dispongan.
3. Las herencias, legados y donaciones que se efectúen a favor de la Intendencia y que sean destinados a las finalidades del Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente.
4. Los proventos que pudieren originarse en el Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente.
5. El porcentaje que establezca la reglamentación de las multas originadas en sanciones por Construcciones fuera de norma, destinado a estos fines.
6. Contribución por mejoras provenientes de las áreas de prioridad turística o patrimonial o afectadas a proyectos de este carácter.
7. Los fondos que provengan de la cooperación Internacional o descentralizada.
8. Fondos rotatorios devengados de líneas crediticias promovidas por la Intendencia.

b) Registro de Bienes Patrimoniales de Propiedad Municipal.

Créase el Registro de Bienes Patrimoniales de Propiedad Municipal. La administración y gestión de estos Bienes estarán a cargo del Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente.

Artículo 69°: Incentivos del Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente

En aplicación del artículo N° 7 y N° 9 de la presente Ordenanza, la Intendencia elaborará un obras.

proyecto de reglamento de incentivos y estímulos, el que será oportunamente remitido a la Junta Departamental para su consideración y aprobación, sobre las siguientes bases:

a) Estímulos Tributarios para el mantenimiento y valorización patrimonial y ambiental

Exoneración total o parcial de la Contribución Inmobiliaria en casos de mantenimiento, restauración, conservación, reciclaje o planes de manejo de bienes o sitios patrimoniales.

b) Canje de atributos urbanísticos y potencial constructivo. Los planes patrimoniales de sector o específicos establecerán las limitaciones a la propiedad establecidas constitucional y legalmente y las justas compensaciones en términos de atributos urbanísticos canjeables o comercializables en zonas no protegidas.

La reglamentación establecerá las condiciones en que los atributos urbanísticos podrán ser utilizados como incentivos patrimoniales en el Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente

c) Incentivos Financieros

En la ejecución de los programas patrimoniales desarrollados por la Intendencia se podrán promover líneas crediticias especiales para las zonas, sitios y bienes patrimoniales, así como celebrar los acuerdos que se entiendan convenientes ante el Banco Hipotecario del Uruguay y el Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, y cualquiera otra institución nacional o internacional cumpliendo con las normas vigentes en la materia.

d) Concursos

La Intendencia promocionará los concursos de Obra Realizada tales como concurso anual al mejor reciclaje integral y/o a la mejor restauración de fachada.

Se promocionarán concursos de arquitectos, empresas constructoras, personal idóneo y propietarios de obras que involucran bienes con valor patrimonial. Se otorgarán premios para arquitectos, empresas, personal idóneo o propietarios. Los mismos podrán incluir exoneración de tributos departamentales. La Intendencia procurará gestionar también ante el Banco de Previsión Social, MVOTMA y Banco Hipotecario del Uruguay exoneración de tributos nacionales.

Artículo 70°: Educación Ambiental Patrimonial

El Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente promoverá la difusión del patrimonio cultural y ambiental, y de todas aquellas actividades que coadyuven al fortalecimiento de la capacidad local de desarrollar una política y una cultura patrimonial.

Artículo 71°: Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social, Creación y Objetivos

Créase el Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social, cuyo objetivo general consiste en la coordinación de políticas integradas para las ciudades en sus aspectos ambientales, sociales, culturales, económicos y físicos enfatizando los aspectos de hábitat social.

En especial procura atender los procesos conflictivos en los asentamientos humanos facilitando la instrumentación de las políticas de hábitat social con un enfoque integrador de los aspectos de calidad ambiental, inserción urbanística, calificación de los espacios públicos y la mejora de los servicios e infraestructuras. El Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social se desarrollará en ejercicio de las competencias de Ordenamiento Territorial de la Intendencia sin perjuicio de las competencias nacionales en materia de desarrollo urbano, ambiente, vivienda y servicios públicos, y en coordinación con los Entes Públicos con cometidos en la materia.

Artículo 72°: Estructura Orgánica del Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social

La Intendencia establecerá las disposiciones de organización interna para la gestión del Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social, gerenciado por la Dirección de Servicio Social en coordinación con la Dirección de Arquitectura y el apoyo efectivo de Vialidad y Obras de la Intendencia, en coordinación con los organismos nacionales y vínculos con el Gobierno Nacional, dictando los actos y disponiendo las operaciones que estime convenientes.

Artículo 73°: Objetivos Específicos del Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social

Son objetivos específicos del Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social:

a) Concebir e instrumentar acciones tendientes a revitalizar las áreas urbanas consolidadas y recalificar las periferias.

b) Organizar la cartera de tierras de la Intendencia destinada al desarrollo urbano y al hábitat social.

c) Coordinar las acciones públicas vinculadas a las soluciones habitacionales promovidas por el Estado (en particular MVOTMA y BHU) a los efectos de optimizar las mismas y adecuarlas a las características específicas del departamento, tanto en los aspectos socio-culturales como urbanísticas y ambientales.

d) Desarrollar e instrumentar programas y acciones de apoyo profesional a la autoconstrucción de la vivienda, adecuando las tipologías a las inserciones urbanas que faciliten su integración social, espacial y ambiental.

e) Anticipar, en coordinación con las Instituciones Nacionales competentes, las localizaciones de población de menores recursos eliminando las posibilidades de asentamiento irregulares.

f) Coordinar con las autoridades competentes la relocalización de los asentamientos irregulares existentes, procurando su mejor inserción en la ciudad en función de los planes.

g) Desarrollar programas tendientes a lograr una adecuada complementariedad entre vivienda, trabajo, equipamiento y comercio, integrando a los habitantes a la ciudad y sus redes de comunicación.

h) Estimular la participación de Actores Locales involucrados con el Programa.

Artículo 74°: Instrumentos de Gestión del Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social

A los efectos de la gestión del Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social, la Intendencia dispondrá la creación de una Cartera de Tierras para el Desarrollo Urbano y Hábitat Social. Las tierras incluidas tendrán como destino los programas de urbanismo, de soluciones habitacionales de interés social, de equipamientos e infraestructuras, de espacios recreativos, de esparcimiento, de servicios, y de todos aquellos usos vinculados con una solución integrada del Hábitat Social.

Créase conjuntamente el Registro Departamental de Tierras para el Desarrollo Urbano y Hábitat Social en que serán incluidos los predios de propiedad municipal que hayan sido adquiridos, canjeados, donados o dispuestos para los destinos mencionados.

Artículo 75°: Recursos

A los efectos de la instrumentación del Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social en lo referente a las políticas de Desarrollo Urbano y Hábitat Social departamental, se establecen los siguientes procedimientos administrativos para la obtención de recursos y para el incentivo de las políticas de Desarrollo Urbano y Hábitat Social.

a) Fondo de Desarrollo Urbano Departamental

Constitúyese un Fondo especial mediante la apertura en la cuenta de la Intendencia de una subcuenta denominada Fondo de Desarrollo Urbano Departamental, cuyos recursos provendrán de:

1. Las partidas y rubros que le asigne el presupuesto Departamental.
2. Las transferencias de recursos nacionales que se dispongan.
3. Las herencias, legados y donaciones que se efectúen a favor de la Intendencia y que sean destinados a las finalidades del Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social.
4. Los proventos que pudieren originarse en el Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social.

5. El porcentaje que establezca la reglamentación de los ingresos por concepto de derechos.
6. Contribuciones de los emprendimientos en general incluidos en procesos de Ordenamiento Territorial Concertado, las cuales se acuerden como parte de la compensación de los impactos negativos y difusos de los mismos.
7. El porcentaje que establezca la reglamentación de las multas originadas en sanciones por Construcciones fuera de norma, en el Perímetro de Ordenamiento Territorial, destinado a estos fines.
8. Aquellos que provengan de la Cooperación Internacional o Descentralizada.

b) Cartera de Tierras para el Desarrollo Urbano y Hábitat Social

Será integrada con aquellos predios surgidos de la aplicación del artículo N° 35 de la presente Ordenanza, o de la adquisición de tierras por la Intendencia o por aplicación del Fondo de Desarrollo Urbano Departamental.

CAPITULO VI: DE LOS PLANES DIRECTORES

Artículo 76°: Marco normativo

Los Planes Directores de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se regirán por las normas constitucionales y por la legislación nacional y departamental que establecen el régimen jurídico de la propiedad, del ordenamiento territorial, del urbanismo y del ambiente, y particularmente por la presente Ordenanza.

Artículo 77°: Definición del Plan

El Plan, como instrumento de ordenación territorial, en su formulación, ejecución, supervisión y evaluación, constituye un sistema continuo para la gestión del territorio y está compuesto por las Directrices Estratégicas, según lo establecido en el Capítulo II de la presente Ordenanza, y las Normas Jurídicas sustanciales y regulatorias de Procedimientos Administrativos ordenados al desarrollo sostenible de la ciudad. A estos deberán ajustarse los actos jurídicos y las operaciones técnicas o materiales, generados en las acciones sobre el territorio o con directa incidencia territorial, de personas públicas o privadas, sin perjuicio del principio de libertad consagrado en el art. 10 de la Constitución de la República.

Artículo 78°: Objetivos de los Planes Directores

Son objetivos de los Planes Directores:

a) Orientar el Desarrollo de las actividades humanas, fundamentalmente relevantes a los efectos de la ordenación y uso del territorio, mediante pautas de localización, adecuando las demandas legítimas de espacios adaptados originadas en las personas físicas o jurídicas, públicas y privadas.

b) Distribuir servicios directos e indirectos mediante la estructuración de infraestructuras y equipamientos.

c) Proteger el medio ambiente valorizando el patrimonio natural y cultural.

d) Calificar el paisaje urbano y rural.

e) Procurar la solidaridad entre zonas a través de medidas de compensación.

f) Compatibilizar usos del suelo y actividades.

g) Promover el consumo sostenible de los recursos: espacio, suelo, agua, vegetación, y ecosistemas frágiles.

h) Afirmar los potenciales de desarrollo local.

i) Fortalecer las redes de competitividad local.

j) Poner en valor las identidades sociales, culturales y productivas locales.



k) Garantizar la biodiversidad y la diversidad cultural.

l) Prohibir la creación de situaciones urbanas que atenten contra el saneamiento ambiental, en particular la urbanización de zonas inundables y de difícil drenaje natural, y la contaminación del recurso agua.

Artículo 79°: Documentos Constitutivos de los Planes Directores

A los efectos de los Planes Directores, sus Documentos constitutivos se dividen en documentos Técnicos y Jurídico-Normativos:

A. Documentos Técnicos

Los Documentos Técnicos de los Planes Directores son:

A1. Directrices Estratégicas según el Capítulo II de la presente Ordenanza, las cuales se basan en un diagnóstico y análisis prospectivo sintético de la situación urbano-territorial.

A2. Plano de Estrategias de Desarrollo Territorial, expresando las ideas fuerza del Modelo Territorial.

A3. Plano de Saneamiento.

A4. Plano de infraestructuras de Comunicaciones.

B. Documentos Jurídico-Normativos

Los Documentos Jurídico-Normativos del Plan son:

B1. Plano de Delimitación de Zonas y Fichas de Zonificación y Normativa Urbanística en función de los tipos de fraccionamiento y de los atributos urbanísticos establecidos en la presente Ordenanza.



B2. Plano de Protección y de Recuperación Ambiental.

B3. El texto Normativo del Plan Director.

Artículo 80°: Ámbito Territorial de Aplicación

Los Planes Directores serán aplicables directamente al territorio comprendido por el Perímetro de Ordenamiento Territorial, teniendo en él efectos jurídicos directos sin perjuicio de aquellos casos en que se establezcan disposiciones jurídicas o técnicas de natural aplicación departamental.

El Gobierno Departamental, en tanto titular de la dirección y el control de la actividad de planificación urbanística, territorial y ambiental departamental, considerará y salvaguardará los Planes Directores en toda actividad regional, interdepartamental, nacional o internacional que pudiera afectarlo en forma directa dentro de sus competencias, o formulando las observaciones, advertencias, impugnaciones o acciones que correspondan ante las autoridades competentes.

Artículo 81°: Vigencia Temporal

Si bien los Planes Directores constituyen instrumentos en permanente optimización en función de actividades de control y seguimiento, la revisión de sus contenidos será periódica en función de los siguientes criterios:

a) Revisión obligatoria cada cuatro años, requiriéndose mayoría absoluta de la Junta Departamental para la aprobación de las modificaciones.

b) Revisión ante la constatación de transformaciones territoriales de tal importancia que motiven la alteración de las líneas estratégicas vigentes. La revisión anticipada del o los Planes Directores, así como sus modificaciones, requerirán para su aprobación de los dos tercios de miembros de la Junta Departamental.

c) En la elaboración de cada Presupuesto Departamental se incluirán los recursos necesarios para la ejecución de los Planes Directores.

d) Ante situaciones de emergencia adecuadamente fundadas el Ejecutivo Departamental podrá tomar resoluciones motivadas en la necesidad de salvaguardar el interés público, que afecten transitoriamente y parcialmente los Planes Directores, debiendo dar inmediata comunicación a la Junta Departamental estándose a lo que ésta resuelva por mayoría absoluta de sus miembros. Hasta tanto la Junta Departamental no se pronuncie, o el Ejecutivo Departamental las modifique o derogue las resoluciones se mantendrán vigentes.

Artículo 82°: Modificaciones y ajustes parciales

El Ejecutivo Departamental con base en la recomendación fundada de equipos técnicos competentes remitirá a la Junta Departamental para su consideración toda modificación que tienda a mejorar las calidades del mismo.

En particular queda encomendada la elaboración de normas reglamentarias e instrumentales para optimizar los Programas de Desarrollo Integrado y Promoción Económica, Turismo, Patrimonio y Ambiente, y de Hábitat Social.

Artículo 83°: Publicidad de los Planes

La Intendencia publicará, a los efectos de su divulgación y difusión, una versión completa conteniendo la totalidad de los documentos técnicos y jurídico-normativos que conforman los Planes Directores, quedando facultada para determinar la oportunidad y condiciones de dicha publicación así como de toda otra tarea o actividad de promoción del mismo.

Artículo 84°: Atributos Urbanísticos

Se establecen los siguientes tipos de atributos para la caracterización urbanística de cada zona. Los mismos generan los derechos y deberes derivados de su aplicación para todos los titulares públicos y privados de la propiedad de bienes inmuebles u otras situaciones jurídicas que legitimen transformaciones edilicias y de impactos urbanísticos. Dichos atributos podrán caracterizar

las diferentes zonas que se reglamentan y orientan en las futuras definiciones urbanísticas y de ordenamiento territorial, de las demás zonas cuya reglamentación surja de procesos de concertación, o en Zonas Especiales.
Son atributos urbanísticos:
1) Usos del suelo autorizados, autorizados condicionalmente y prohibidos.
2) Superficie mínima de la parcela.
3) Forma de la parcela, frente mínimo, proporciones.
4) Factor de Ocupación del Suelo (FOS) Máximo, el que se define como el máximo porcentaje de suelo ocupable por edificaciones.
5) Factor de Ocupación Total Máximo (FOTM), el que se define como el coeficiente por el cual hay que multiplicar la superficie de la parcela para obtener la cantidad de metros cuadrados de construcción máximos permitidos.
6) Factor de Ocupación Total Básico (FOTB), el que se define como el coeficiente por el cual hay que multiplicar la superficie de la parcela para obtener la cantidad de metros cuadrados de construcción básicos permitidos en las reglamentaciones respectivas.
La diferencia entre el FOTB y el FOTM constituye un derecho urbanístico cuyo ejercicio efectivo requerirá la previa autorización municipal la que se otorgará al tramitarse el Permiso de Construcción o como operación independiente, previo pago de un precio que se fijará en la reglamentación que deberá dictarse al efecto.
7) Altura Máxima de las construcciones en la parcela relativas al nivel de vereda en el punto medio del frente del predio.
8) Altura Máxima Absoluta de las construcciones en la manzana o sector, con relación a la altura predominante del sector o en relación con algún elemento paisajístico de valor para toda la ciudad o un sector de ella.
9) Alineaciones y Retiros de las construcciones respecto a los límites de las parcelas.
10) Basamentos y Coronamientos de las edificaciones. Los coronamientos constituidos por cornisas, techos, construcciones, instalaciones, accesos a azoteas, y toda construcción en que culmina el edificio. En todos los casos los tramos superiores de las edificaciones deberán ser incluidos con calidad en la composición del edificio.
11) Acordamientos. Tanto para definiciones de alturas como alineaciones se podrá recurrir al instrumento de los acordamientos.
12) Arquitectura, Materiales, Colores, Aberturas, Proporciones, Techos, y demás aspectos formales.
13) Espacios públicos, veredas, vialidad, arbolado, equipamiento urbano, cartelería, y demás equipamientos. Las oficinas técnicas de la Intendencia en cada caso definirán el tipo de diseño de vereda, sin perjuicio de lo establecido en cada ficha normativa. La Intendencia incluirá en sus planes de plantaciones la dotación de arbolado a las nuevas calles que se abran.
Las especies de árboles que conforman el ornato público son consideradas parte del patrimonio paisajístico.
14) Estacionamientos: cada proyecto presentará su solución de estacionamiento el cual será evaluado por las oficinas técnicas en el marco de cada Plan Director.
15) Redes de Infraestructura y Servicios.
16) Jardinería y Arbolado en predios privados. Muretes y muros frontales y divisorias de predios y sus características formales y materiales.
17) Todos aquellos atributos que correspondieren dentro de las competencias constitucionales y

legales y sin perjuicio del Art. 10 de la Constitución de la República.
Los valores y calificaciones específicas de cada atributo urbanístico para cada zona se detallarán en las Fichas Normativas de Zonas establecidas en los Planes Directores.

CAPITULO VII: AMANZANAMIENTOS Y FRACCIONAMIENTOS

Artículo 85°: Condiciones generales
Los amanzanamientos y trazados de calles deberán estar de acuerdo al plano de amanzanamiento oficial o a los trazados aprobados por la Intendencia, y ajustarse a las disposiciones de la presente Ordenanza.
Cuando se proyecte el trazado de calles en zonas donde no exista amanzanamiento oficial o cuando existan razones para modificarlo, los nuevos trazados deberán proyectarse teniendo en cuenta la topografía y las características del lugar, la continuidad de la estructura vial de la zona y del Departamento, el uso del suelo, la distribución actual y la proyectada de la población en la zona, la higiene y la seguridad públicas, la estética urbana y paisajística, y el futuro desarrollo urbanístico del lugar y de la región en la que se encuentra ubicada.

Artículo 86°: Autorización de Fraccionamientos y vías de tránsito
Será obligatoria la aprobación por la Intendencia en todos los casos de subdivisión de tierras que cree uno o más predios independientes menores de cinco hectáreas, se tracen o no calles, así como de toda apertura de calles, caminos, sendas o cualquier clase de vías de tránsito, que se pretenda construir dentro de los límites del territorio departamental.
Asimismo será obligatoria la aprobación por la Intendencia en los casos de subdivisión de tierras que cree uno o más predios independientes mayores de cinco hectáreas ubicados fuera del Area Rural, dentro de los perímetros de ordenamiento territorial.
Esta obligatoriedad se extenderá a todos los casos de subdivisión de tierras que incluyan sierras y serranías, bañados, planicies de inundación, montes indígenas, desembocaduras de cursos de agua, dunas, lagunas, barrancas, yacimientos arqueológicos y todo otro ecosistema frágil, aún cuando su superficie sea mayor a cinco hectáreas. La presencia de estos ecosistemas deberá figurar en los recaudos gráficos del solicitante, avalado por la firma técnica del Ingeniero Agrimensor actuante. Las oficinas técnicas de la Intendencia confeccionarán una nómina de ecosistemas que formarán una lista de recursos naturales y culturales de interés ambiental a proteger.
Asimismo deberá instrumentarse en forma coordinada con la Dirección General del Catastro Nacional y el Ministerio de Ganadería Agricultura y Pesca, los controles para el cumplimiento de este artículo.

ZONAS REGLAMENTADAS

Artículo 87°: Zonas Reglamentadas
Las Ordenanzas y Planes Directores establecerán los tamaños de las manzanas, lotes y factor de Ocupación del Suelo en función de las características paisajísticas y los objetivos urbanísticos que se definan en cada zona.
Sin perjuicio de esto se establecen los siguientes tamaños mínimos en función de la dotación de redes de infraestructuras en cada uno de los predios resultantes del fraccionamiento.
Las condiciones serán las siguientes:
ZONAS SERVICIOS AREA MINIMA FRENTE MINIMO FOS MAX
A
Urbano
Red de Saneamiento
Canal. De Pluviales

Red de Agua Potable
Energía Eléctrica
Calles pavimento rígido
Cordón Cuneta
300 m²,10 metros 80%
B
Urbano
Canal. De Pluviales
Red de Agua Potable
Energía Eléctrica
Calles pavimentadas
Cordón Cuneta
500 m², 15 metros 60%
C
Periurbano
Energía Eléctrica
Agua Potable
Calles pavimentadas
10.000 m² 60 metros
Relación frente/fondo 1:310%

a) Para las zonas con redes de infraestructuras de saneamiento colectivo, canalización de pluviales, agua potable, energía eléctrica y calles pavimentadas con pavimento rígido, la superficie mínima de los lotes será de 300 (trescientos) metros cuadrados con frente mínimo de 10 (diez) metros.

b) Hasta tanto no se elaboren los Planes Directores de las respectivas localidades y centros poblados, no se tendrá en cuenta, para la categorización zonal, la exigencia de red de saneamiento.-

c) Para los predios resultantes entre a 500 m² y 10.000m² no será exigible la existencia de red de saneamiento, admitiéndose otras soluciones técnicamente viables.

d) Para lotes resultantes mayores a 10.000 m² se admitirán otras soluciones técnicamente viables de abastecimiento de agua potable.

e) Para lotes resultantes entre 500 m² y 10.000 m² las proporciones de los lados del lote serán de 1:1 a 1:3,5 siendo 1 el frente del lote y 3.5 la profundidad.

f) Sin perjuicio de lo que establezcan los planes u ordenanzas específicas, el Factor de Ocupación del Suelo máximo queda establecido en el cuadro anterior.

g) Cuando se fraccione en dos lotes se entenderá por tolerancia una variación de hasta un 10% en el frente mínimo y de hasta un 20% en el área mínima en el 20% de los lotes resultantes.

h) Si la suma de los frentes de dos predios contiguos o linderos es menos del doble del mínimo exigido en la zona, se podrá tener una tolerancia para cada uno de los frentes resultantes de hasta un 20%.

i) Para los predios en los que alguna de sus divisorias esté constituida por un curso de agua el área mínima exigida será la comprendida entre la línea de máximas crecientes conocidas y el resto de las divisorias proyectadas.

j) Hasta tanto no se elaboren los Planes Directores de las ciudades, en las actuales zonas suburbanas del departamento la superficie mínima de los lotes serán de 10.000 (diez mil) metros cuadrados.

Los tamaños de lotes referidos en el cuadro anterior no rigen como mínimos a los efectos de la las

regularización de asentamientos irregulares y la ejecución de núcleos básicos de vivienda establecidos por la ley nacional y los planes quinquenales de vivienda.

Las condiciones establecidas en este artículo regirán con carácter general, pero el Gobierno Departamental podrá ser más exigente respecto a los mínimos establecidos cuando las características y las condiciones de la zona en que se halla ubicado el predio, así lo aconsejen, quedando establecido en los planes y ordenanzas específicas.

Los demás Atributos Urbanísticos de las Zonas Reglamentadas serán juzgados por las oficinas técnicas competentes en virtud de su integración a las estructuras viales y al tejido urbano, periurbano y rural existente.

Los Planes Directores podrán establecer en las Zonas de Actividades Múltiples y en Zonas Especiales para actividades no residenciales otros estándares mínimos y máximos tanto para tamaños de los lotes como para Factor de Ocupación del Suelo. En cada caso el proyecto de la zona será técnicamente fundamentado no admitiéndose impactos ambientales negativos.

DE LOS PREDIOS

Artículo 88°: Frente y Divisorias de predios

Se define como frente de un predio a la magnitud del o de los lados en el que el predio limita con una o más vías de circulación. Cuando el predio sea lindero a más de una vía, deberá cumplir con los mínimos establecidos en todos sus frentes en amanzanamientos nuevos.

El frente mínimo exigido se deberá mantener en una extensión equivalente a la mitad de su profundidad y nunca menor de diez metros hacia el fondo.

Las líneas divisorias de los loteos deberán ser perpendiculares a las alineaciones de sus frentes por lo menos hasta una profundidad de 10 (diez) metros. Se admitirá una variación de 10 grados la que en cada caso será apreciada por las oficinas técnicas municipales a los efectos de salvaguardar al máximo lo previsto en este artículo.

En los casos de predios esquina en las zonas en que haya retiros frontales se considerará el frente mínimo al determinado para la zona, más el retiro frontal.

DE LAS CALLES Y ESPACIOS PUBLICOS

Artículo 89°: Calles y otros espacios públicos: Pautas

La Intendencia dará a los interesados las instrucciones para el trazado de las calles, avenidas, espacios libres, ensanches, ochavas y servidumbres públicas que afecten a las propiedades y las condiciones para el fraccionamiento de las mismas, en un todo de acuerdo con las regulaciones y los Planes vigentes.

En áreas urbanas, la Intendencia definirá el trazado y tipo de todas las calles, espacios públicos, equipamientos e infraestructuras así como las normativas de uso y ocupación del suelo y edificación, a las cuales deberá acogerse el fraccionamiento proyectado.

Artículo 90°: Calles: Plazos de ejecución

Todos los trazados y aperturas de calles autorizados por la Intendencia, deberán ejecutarse dentro del plazo máximo de dos años a contar de la fecha de resolución aprobatoria de los mismos. A solicitud de los interesados podrá concederse una ampliación de dicho plazo siempre que existan motivos que lo justifiquen. Vencidos los plazos estipulados, caducará la autorización concedida.

Artículo 91°: Calles: Inspección

La Intendencia dispondrá la inspección del trazado replanteado en el terreno previamente a la aprobación de la apertura de calles, a efectos de comprobar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el proyecto y memoria descriptiva. Para cumplir esta verificación el trazado deberá estar perfectamente amojonado, en sus alineaciones y ejes de calles. Para el caso que no cumpla con las condiciones establecidas se fijará un plazo adicional para la corrección de las de

observaciones realizadas.

Artículo 92°: Calles: Intimación al cierre

La Intendencia podrá intimar el cierre de calles o caminos cuyo trazado y apertura se hubiese realizado sin solicitar la autorización correspondiente y sin perjuicio de las sanciones que corresponda imponer a su propietario, éste deberá efectuar el cerramiento dentro del plazo que se fije al efecto.

Artículo 93°: Calles: Cesión

Para los casos de zonas que cuenten con el proyecto de amanzanamiento aprobado, todos los predios a fraccionar que sean afectados por el mismo tendrán que efectuar la cesión de las áreas correspondientes a calles, avenidas y espacios libres dispuestos, así como las áreas correspondientes a los ensanches de caminos, calles, bulevares y avenidas a los cuales es frentista el predio que se fracciona. La cesión de las áreas para ensanchar sólo será exigible en el caso de creación de nuevas manzanas. Si por modificación posterior de las alineaciones, se anulara o se redujera algún ensanche anteriormente cedido, los frentistas tendrán derecho a la restitución de la faja desafectada correspondiente a sus frentes. En los casos en que de acuerdo con lo establecido en el inciso anterior corresponda la cesión de áreas afectadas, se deberá prever para los solares afectados que sus dimensiones resultantes permitan la construcción de acuerdo con lo establecido en las respectivas ordenanzas. Las áreas de calles, caminos, avenidas y demás vías de tránsito, deberán ser entregadas al uso público, libres de todo obstáculo, accidente o construcción que pueda dificultar su utilización. En lo que respecta al arbolado existente, la oficina respectiva de la Intendencia determinará en cada caso cuáles deberán conservarse.

Artículo 94°: Calles: Liberar a uso público

Cumplidas todas estas exigencias la Intendencia declarará libradas al uso público e incorporadas al dominio municipal las calles, caminos y demás espacios públicos. La cesión de las áreas destinadas al uso público que corresponda, se deberá hacer mediante la constancia en el título de propiedad respectivo, en las condiciones que establezca el departamento jurídico de la Intendencia. De esta resolución deberán ser notificados el propietario y el técnico actuante.

Artículo 95°: Dimensionado de calles

El dimensionado de calles se realizará de modo que confiera continuidad en planimetría y altimetría al trazado oficial existente. El ancho mínimo de las calles será el legal de 17 (diecisiete) metros. Podrá ser aumentado en función de la densificación de predios propuesta, por ser continuación de calles o avenidas de ancho mayor, o por razones de seguridad pública, acorde al tránsito vehicular y peatonal. En las Zonas de Desarrollo Proyectado por el Gobierno Departamental y por razones fundadas de una urbanística de mayor calidad podrán proyectarse anchos menores, siempre superiores o iguales a 13 (trece) metros. El proyecto general deberá contener un proyecto urbanístico y edilicio completo.

Artículo 96°: Ensanche de calles existentes

En los fraccionamientos proyectados sobre calles existentes con un ancho menor de 17 (diecisiete) metros la Intendencia dará las pautas de alineación de las construcciones, afectaciones y ensanches.

Artículo 97°: Obras en las calles

El Departamento de Obras de la Intendencia aprobará el proyecto que deberá ser realizado apuntando al correcto escurrimiento de pluviales que se recojan de las áreas a fraccionar.

La ejecución de las obras necesarias en las vías de tránsito (desagües, calzadas, canalización de pluviales, etc.) serán realizadas por el solicitante, siguiendo las indicaciones técnicas del Dirección de Vialidad y Obras de la Intendencia.

Artículo 98°: Calles cortadas.

Las calles cortadas, no excederán de 80 metros de longitud, debiendo disponer en su fondo cerrado, un espacio circular de 15 metros de radio como mínimo para la evolución de los vehículos y cuyo centro debe coincidir con el eje de la calzada.

PROCEDIMIENTO O TRAMITACION

Artículo 99°: Consulta previa

En caso de apertura de calles el interesado por medio del profesional actuante pedirá un informe previo a la Intendencia en el que se establezcan las condiciones que rigen en el predio que se pretende fraccionar. En la solicitud se adjuntarán planos con curvas de nivel, áreas inundables y demás elementos relevantes que pudieran condicionar la aprobación.

Una vez recibida la contestación escrita el técnico podrá plantear el plano definitivo.

Artículo 100°: Notificación

Estudiado por las oficinas técnicas competentes de la Intendencia el anteproyecto presentado, notificará al técnico actuante de las observaciones si las hubiera, o lo instará a la presentación del plano definitivo, que incluirá el proyecto de rasantes y perfiles de las vías públicas, y el loteo o fraccionamiento para su aprobación.

En caso que haya obras que condicionen el fraccionamiento, se reservará el trámite hasta la culminación de las mismas en los plazos establecidos.

Realizadas las obras será aprobado el fraccionamiento y previo al sellado de los planos, la Intendencia notificará al técnico actuante de la resolución recaída en el expediente.

Artículo 101°: Recaudos gráficos

Todo emprendimiento deberá presentar los siguientes recaudos, sin perjuicio de otra documentación específica que la Intendencia requiera en cada caso:

a) Nota de solicitud de fraccionamiento dirigida al Sr. Intendente de Lavalleja firmada por el o los propietarios.

b) Fotocopia del comprobante de pago de Contribución Inmobiliaria vigente.

c) Plano o croquis de mensura del predio a fraccionar, firmado por el Ingeniero Agrimensor actuante, debiéndose incluir en el mismo, un croquis de ubicación, a escala conveniente, donde se indicarán los nombres oficiales o por el cual sean conocidas las vías de tránsito existentes con el acotado del ancho de las mismas, indicándose en caso de predios rurales el destino y sentido de la localidad más próxima.

d) Cédula Catastral vigente de los padrones involucrados.

e) Plano del predio que contenga los siguientes datos:

- altimetría con curvas de nivel cada 1 metro referidas a un punto de nivel conocido.
- línea de ribera y línea de álveo, si correspondiera.
- accidentes topográficos existentes, tales como cursos de agua, sierras, lagunas, canteras, barrancas, etc.
- arbolado y construcciones existentes dentro del predio.
- calles, vías y servidumbres públicas o privadas, así como servicios públicos que existan dentro del predio y en su adyacencia inmediata.
- montes indígenas, bañados, lagunas, planicies de inundación, áreas inundables.

f) El plano de mensura se realizará a escala conveniente para el correcto estudio del mismo y se presentará un juego original y dos copias conteniendo todos los elementos técnicos según indica el decreto del Poder Ejecutivo 318/995 del 9 de agosto de 1995.

g) Las escalas posibles de presentación, de acuerdo al tamaño del predio, serán:

Plano de ubicación 1:5000
Hasta 1 hectárea————— escala 1:200
Hasta 10 hectáreas—————escala 1:500
Hasta 50 hectáreas—————escala 1:1000
Hasta 100 hectáreas————escala 1:2000
Más de 100 hectáreas————escala 1:5000

h) En caso de nuevos trazados de calles y creación de espacios libres, se exigirá Plano a escala conveniente, en el que se indicará la forma en que los mismos se relacionan con el resto de la zona en que se encuentra el predio.

i) Los profesionales actuantes deberán estar inscriptos en el registro que a ese efecto llevará la Intendencia.

j) Memoria Descriptiva del emprendimiento cuando corresponda (trazado de calles, obras de infraestructura, etc.)

k) Se recibirán las solicitudes de fraccionamiento que posean la información completa requerida por la Intendencia, la que deberá explicitar claramente la información solicitada para la generalidad de los fraccionamientos.

l) Previo a la presentación del trámite respectivo y al momento del registro de los planos definitivos, deberán abonarse los derechos correspondientes.

m) Cada actuación profesional deberá estar acompañada del timbre respectivo.

Artículo 102°: Control inspectivo

La Intendencia a través de sus oficinas competentes realizará la inspección y control del cumplimiento de los requisitos establecidos para los fraccionamientos y aperturas de calles. Dicho control será realizado por la Dirección de Arquitectura y la Dirección de Vialidad y Obras.

FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS EDIFICADOS

Artículo 103°: Condiciones de habitabilidad e higiene de edificios

No se podrán crear fracciones independientes en predios edificados que impliquen para las construcciones el no cumplimiento aunque fuera parcial, de las normas de seguridad e higiene de los edificios definidas en la Ordenanza sobre Edificación vigente a la fecha de presentación del fraccionamiento (ventilación e iluminación, tamaño y condiciones de los patios, etc.), así como cualquier otro tipo de norma vigente.

Artículo 104°: Independización de servicios

Los servicios de energía eléctrica, saneamiento, agua potable y todo otro servicio que pudiera tenerse en común, deberán ser independizados antes del sellado de planos de un fraccionamiento en el que se obtenga más de un predio con edificación. Los predios que a la fecha de la aprobación de la presente Ordenanza sean atravesados por un colector de saneamiento de evacuación de predios linderos, motivado en impedimentos técnicos insalvables, se deberá dejar constancia en el plano de fraccionamiento de la servidumbre correspondiente.

A futuro la Intendencia no autorizará ningún Permiso de Construcción ni Instalación Sanitaria que proyecte atravesar predios linderos. A partir de la fecha de la aprobación de la presente Ordenanza las construcciones o instalaciones sanitarias realizadas con posterioridad no serán regularizables hasta tanto cumplan con las ordenanzas vigentes. La Intendencia informará de esto a la OSE.

Artículo 105°: Independización de pluviales

Cuando se fraccionen predios construidos, las aguas pluviales de cada uno de ellos deberán tener salida independiente a la vía o espacios públicos.

Los predios que a la fecha de la aprobación de la presente Ordenanza tengan impedimentos técnicos insalvables que hagan imposible la evacuación de las aguas pluviales a través de los mismos, se deberá establecer la servidumbre correspondiente dejándose constancia en el plano de fraccionamiento.

Artículo 106°: Régimen de los fraccionamientos

Si los predios obtenidos cumplen con los mínimos exigidos de frente y área, podrá hacerse un fraccionamiento común. De lo contrario, el fraccionamiento deberá hacerse por el régimen de propiedad horizontal, sin perjuicio de lo establecido en el artículo siguiente.

Artículo 107°: Predios con construcciones existentes

En aquellos predios en que existan, a la fecha de aprobación de la presente Ordenanza, más de una unidad construida, una vez independizadas las infraestructuras, pluviales y accesos, la Intendencia podrá autorizar su división en propiedad común, teniéndose las siguientes condiciones:

a) el número de lotes resultantes nunca será mayor que el de las unidades independientes que reúnen las condiciones a que se hizo referencia en los artículos anteriores y siempre que no planteen lotes baldíos.

b) las dimensiones mínimas de los lotes resultantes serán: para las zonas urbana 8 m de frente y 180 m2 de área mínima.

DISPOSICIONES VARIAS DE AMANZANADOS Y FRACCIONAMIENTOS

Artículo 108°: Apertura de calles sin autorización

La Intendencia sin perjuicio de las sanciones que por la infracción cometida corresponda imponer al propietario, podrá intimar a éste al cierre de calles, caminos o servidumbres cuyo trazado y/o apertura se hubiera realizado sin solicitar la autorización correspondiente. El propietario deberá efectuar dicho cierre dentro del plazo que aquella fije.

Para las calles, caminos y demás vías de comunicación resultantes de trazados aprobados con anterioridad a la promulgación de la presente Ordenanza, y que no hayan sido librados al uso público, habiéndose hecho efectivo el loteo por enajenaciones totales o parciales, se fija un plazo máximo de un año a partir de la promulgación de presente Ordenanza para efectuar su apertura.

Artículo 109°: Ventas y propaganda

Las ventas públicas o privadas de los fraccionamientos autorizados, deberán realizarse con sujeción estricta a los planos aprobados por la Intendencia

Los planos de remate, deberán presentarse con anticipación debida a la realización de la subasta, para su aprobación y sellado en Mesa de Entradas de la Intendencia junto con solicitud en sellados de ley firmados por el propietario y rematador

Dichos planos deberán ajustarse estrictamente a los originales aprobados, conteniendo todos los datos referentes a medidas, forma, área, ubicación, área edificable y servidumbres "Non edificandi" de cada lote, recursos naturales protegidos y en los casos que corresponda, el contenido del Contrato-Plan establecido con la Intendencia, número del permiso y fecha de la resolución aprobatoria.

Los anuncios deberán estar redactados en forma que no puedan dar lugar a engaño o confusión sobre las características de las propiedades ofrecidas en venta.

Artículo 110°: Penalidades

Las infracciones por falta de cumplimiento de las prescripciones legales y de las establecidas, sin

perjuicio de las sanciones establecidas por la legislación de centros poblados vigentes, serán determinadas por las oficinas técnicas correspondientes, para cada lote, las que serán de cargo del propietario, subsistiendo además la obligación de ajustarse a las disposiciones reglamentarias en el plazo que al objeto se fije.

Sin perjuicio de la aplicación de las sanciones correspondientes, si se anunciase una venta sin llenar los requisitos establecidos por la presente Ordenanza, las Oficinas de la Intendencia la impedirán recurriendo en caso necesario a la fuerza pública.

Artículo 111°: Derechos

a) Por todo Expediente que se tramite en la Intendencia relacionado con solicitud de amanzanamiento, fraccionamiento de tierra o división de la misma en lotes, adquisición de parcelas Municipales, permuta de áreas y en general con todo otro asunto que se refiera a fraccionamientos, amanzanamientos o división de tierras, iniciado por particulares u Organismos ajenos a la Intendencia y que requieran los servicios del personal técnico municipal, el solicitante abonará por concepto de prestación de servicios, un derecho que será definido por las oficinas técnicas competentes, por cada inspección al terreno que se practique dentro de las Áreas Urbanas del Departamento.

b) Por cada expediente de amanzanamiento o apertura de calle, camino, etc., se abonará además un derecho que será definido por las oficinas técnicas competentes, calle o camino a abrirse.

Por cada expediente de división en lotes, se abonará un derecho de revisión y estudio de planos por cada lote y otro por hectárea o fracción del total de las áreas de uso privado del fraccionamiento.

Artículo 112°: Fraccionamientos: Sellado parcial

Cuando el proyecto de fraccionamiento tramitado comprenda un conjunto de manzanas a ser loteadas, se admitirá el sellado parcial del amanzanado aprobado, en la medida que se dé cumplimiento a las exigencias correspondientes a dichas manzanas, y se realicen las obras y cesión de espacios públicos que aseguren la urbanización del total del proyecto.

REGLAMENTACION DE INCORPORACIÓN AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 10.751 SEGÚN LEY 14.261 Y SUS MODIFICATIVOS

Artículo 113°: Incorporación al régimen de Propiedad Horizontal de edificios existentes

Los edificios existentes que se incorporen al régimen de propiedad horizontal Ley 10.751 según la Ley Nº 14.261 y sus modificativos, se deberán ajustar en general a las leyes y ordenanzas vigentes sobre construcción de edificios y en particular a las disposiciones de la presente Ordenanza.

Artículo 114°: Tramitación

El interesado propietario del edificio, deberá presentar los siguientes recaudos:

a) Regularización de planos aprobados por la Dirección de Arquitectura de la Intendencia (albañilería y sanitaria completos de acuerdo a las normativas municipales).

b) Plano de Ubicación a escala 1/1000 a 1/500.

c) Solicitud dirigida al Sr. Intendente del Departamento de Lavalleja

d) Certificado de independización de servicios (electricidad, saneamiento y agua potable).

Los recaudos correspondientes a las obras de albañilería serán firmados por el o los propietarios y técnico actuante (Arquitecto o Ingeniero Civil) y empresa constructora cuando corresponda. Los planos correspondientes al fraccionamiento estarán firmados por el Ing. Agrimensor actuante.

Las carpetas que se presenten deberán estar acompañadas por los planos de fraccionamiento. Una carpeta será la original con planos en poliester o calco y el resto en copias en papel. Una vez aprobado el fraccionamiento las carpetas tendrán el siguiente destino:

a) Una carpeta se retendrá en la Dirección de Arquitectura hasta la inspección y aprobación final

consrestantes carpetas serán entregadas al propietario una vez otorgado el permiso correspondiente.

Artículo 115°: Condiciones Físico Constructivas

La construcción del edificio existente deberá reunir buenas condiciones constructivas de estabilidad, incombustibilidad, de higiene, mecánicas, de habitabilidad y de conservación, condiciones éstas comprobadas en el correspondiente permiso municipal e inspección final, aprobadas en su oportunidad. Si el edificio en cuestión careciera del cumplimiento de los mencionados requisitos no podrá tramitarse su adaptación al régimen de propiedad horizontal.

En lo fundamental, el edificio deberá cumplir con todos los preceptos constructivos que fija la Ley Nº 10.751 del régimen de Propiedad Horizontal.

Artículo 116°: Condiciones de habitabilidad y conservación

En lo que respecta particularmente a las unidades privadas, éstas deberán cumplir con las condiciones de habitabilidad, higiene y conservación, deberán carecer de humedades de cualquier tipo, de agrietamiento en los muros o pisos y sus pinturas y revestimientos deberán guardar un buen estado de conservación.

Artículo 117°: Condiciones de superficies mínimas

Las unidades propiedad particular o apartamento que constituyen unidades independientes, para ser enajenadas de acuerdo a la Ley 10.751 según Ley 14.261y sus modificativos, ya sea unidades habitacionales destinadas a viviendas, locales comerciales o escritorios deberán tener una superficie edificada mínima de propiedad privada según indica la Ley 10.751. Se admitirá tolerancia de una 10 % en el área mínima en el 20 % de las unidades resultantes.

Para los casos de locales comerciales y escritorios que integran una "galería" comercial en uno o varios niveles vinculados entre sí, podrán permitirse como superficies edificable mínima 20 metros cuadrados con inclusión de los muros perimetrales o separativos, estos medidos a eje, se excluyen balcones y terrazas. En estos casos, dichos locales deberán encontrarse en los niveles de planta baja y primera planta.

Artículo 118°: Condiciones de aislación acústica

Los diversos apartamentos o unidades independientes deberán aislarse entre sí de la siguiente manera:

a) Por muro divisorio de 20 centímetros (veinte) de espesor cuando ellos sean macizos, o tabiques dobles que en conjunto ofrezcan un espesor mínimo igual al antedicho; debiendo asegurarse una aislación acústica mínima, no inferior a 45 decibeles y autorizado por técnico profesional, arquitecto o ingeniero.

b) Los entrepisos de los edificios colectivos deberán encontrarse construidos con losas de hormigón y/o sistemas similares, debiendo asegurarse una aislación acústica mínima, no inferior a 45 decibeles y autorizado por técnico profesional, arquitecto o ingeniero.

Podrá prescindirse de la prescripción antedicha si el entrepiso tuviera un macizo de espesor de veinte (20) centímetros como mínimo.

c) Las estructuras, los entrepisos, los tabiques divisorios y techados de los edificios, deben ser construidos con material incombustible. Los edificios que tengan más de tres pisos deberán obligatoriamente tener estructura de material incombustible en su totalidad.

d) Las instalaciones mecánicas que pueden producir ruidos molestos a los ocupantes del edificio, deberán estar distribuidas e instaladas de modo que queden aisladas de las habitaciones o protegerlas de forma que impidan la propagación de los ruidos.

Artículo 119°: Contralor inspectivo

Aprobados por la Dirección de Arquitectura los planos presentados, se procederá a la verificación de estos, efectuando el contralor inspectivo del edificio en forma conjunta de:

a) Albañilería

b) Instalaciones eléctricas.

c) Instalaciones de saneamiento domiciliario y/ o industrial.

d) Instalaciones mecánicas cuando lo hubiera, realizado por un técnico competente de la Universidad de la República.

El contralor inspectivo que se especifica será formulado en sus inspecciones, por informes escritos, aprobando o denegando en conjunto la misma.

La Intendencia expedirá la conformidad sobre la actuación precedentemente detallada.

Artículo 120°: Derogación

Derógase las Ordenanzas para el Departamento de Lavalleja que contradigan la presente Ordenanza.

Artículo 121°:

Comuníquese, etc

Sala de sesiones a ocho de setiembre de 2004.

Doctor Escribano Oscar Ximénez Ramos, Presidente.



Servicios de la Asociación

- Trámites varios (CONEAT, Copia de planos, Serv. Geográfico Militar, etc) principalmente para los colegas del Interior.
- Valor Real aproximado (Padrones Rurales, P.H. y Común de todo el País en el día).
- Bolsa de Trabajo
- Información vía e-mail y por Correo.
- Regulación de honorarios.
- Importante material bibliográfico en nuestra sede.
- Revista Agrimensura, publicación oficial de la AAU.